



Valutazione dettagliata degli immobili inseriti nelle disponibilità della cooperativa "Casale Lumbroso 93 S.C.R.L.I.L.C."

Roma, 13 Ottobre 2020



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

2

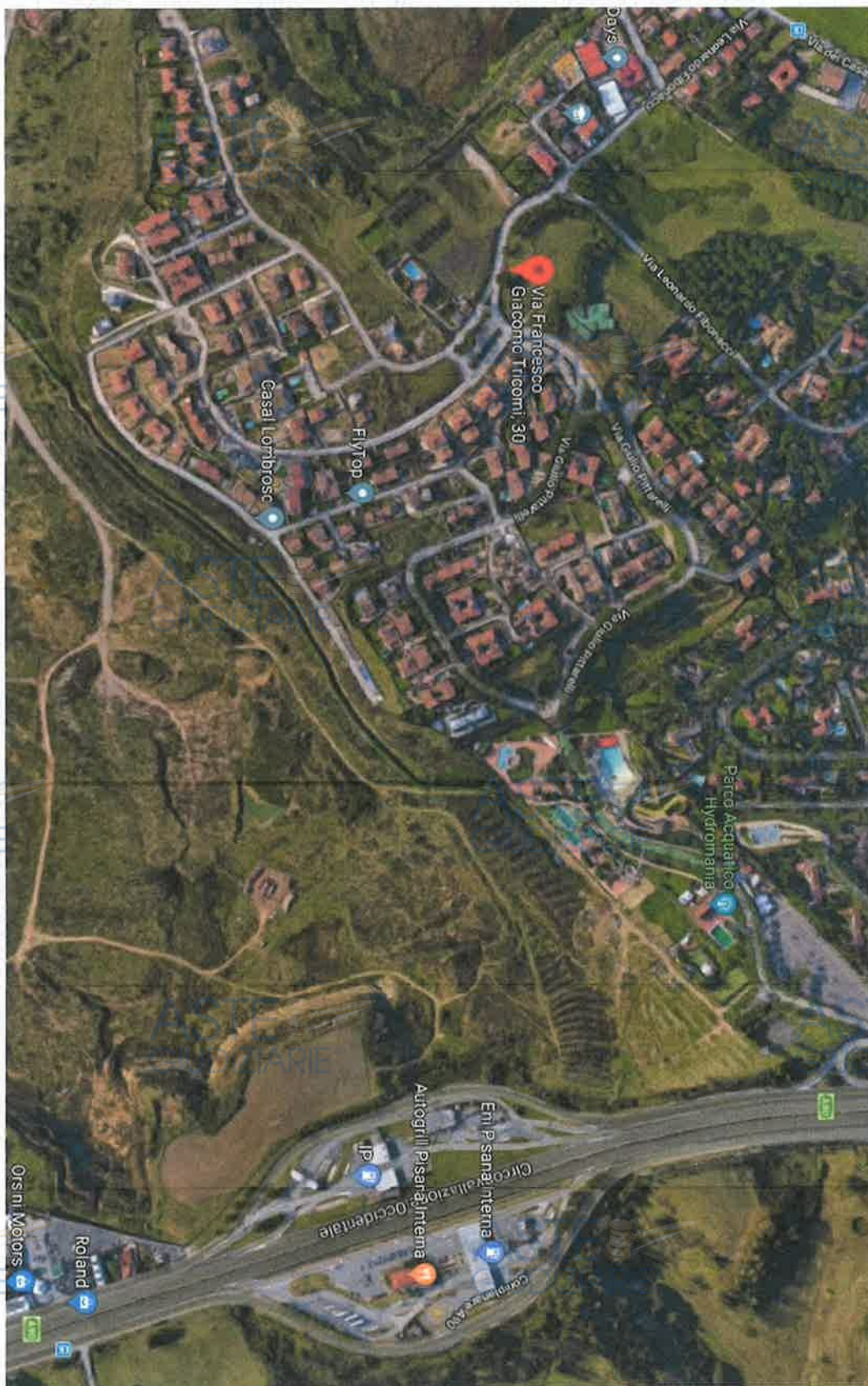
Indice

Premessa.....	6
1 Descrizione degli immobili.....	8
1.1 Introduzione.....	8
1.2 Background Urbanistico.....	8
1.3 Situazione Attuale.....	10
1.4 Le ville	13
1.5 I terreni	14
1.6 Altri Beni	16
2 Approccio metodologico	19
2.1 Valutazione dei villini	19
2.1.1 Metodo comparativo (MCA)	21
2.1.2 I costi a finire	21
2.2 Valutazione dei terreni.....	22
2.3 Gli scenari valutativi.....	23
3 Verifica di conformità tecnico-urbanistica	25
3.1 Verifiche sulla rispondenza tra le planimetrie assentite e la reale situazione dei villini	25
3.2 Verifiche sulla situazione urbanistica per i terreni o gli immobili in costruzione	25
3.3 Ulteriori verifiche sulla rispondenza tecnica.....	25
4 Stima del valore di immobili e terreni.....	27
4.1 Generalità	27
4.2 Lotti con villini da completare.....	27
4.2.1 Inquadramento urbanistico.....	27
4.2.2 La conformità delle opere e degli impianti realizzati.....	28
4.2.3 Ulteriori accertamenti tecnici in merito ai villini	28
4.2.4 I prezzi di vendita al metro quadro	29
4.2.5 Stima dei costi a finire dei 22 villini.....	30
4.2.6 Stima del valore dei villini.....	30
4.3 Lotti di terreno edificabile (Lotto urbanistico 13-14).....	33
4.3.1 Le potenzialità edificatorie dei lotti	33
4.3.2 Stima del valore dei terreni edificabili.....	34

5	Conclusioni	40
---	-------------------	----

Elenco Allegati

1	Mappa Catastale con i beni da alienare (Formato A3)	45
2	Convenzione Urbanistica con relativo piano plano-volumetrico	47
3	Note informative del Presidente del Consorzio "I Giardini di Pescaccio"	99
4	Vincolo archeologico su lotto urbanistico 13(Formato A3)	107
5	Riepilogo catastale dei beni immobili intestati alla Coop. "Lumbroso 93"	111
6	Mappa Catastale con i beni da alienare previo frazionamento (Formato A3)	143
7	Visure e planimetrie catastali villini	144
8	Visure e planimetrie catastali posti auto	284
9	Schede descrittive villini e posti auto coperti	292
10	Schede descrittive lotti di terreno edificabili	568
11	Aggiornamento perizia su impatto elettrodotto ACEA	602
12	Prezzi parametrici di riferimento per il completamento	604
13	Valori immobiliari OMI 2015-2° sem. 2019	606
14	Certificati urbanistici dei terreni edificabili	614
15	Certificato notarile su trascrizioni e formalità	622
16	Visure catastali terreni	630



Premessa

In data 20.02.2020, il Commissario Liquidatore della cooperativa "Casale Lumbroso 93 S.C.R.L." dott. Luca Belleggi ha incaricato l'ing. [REDACTED] con studio in [REDACTED]

[REDACTED], di redigere perizia di stima per i beni di proprietà della suddetta cooperativa "Casale Lumbroso 93" in liquidazione coatta, con sede legale in Roma, al civico 19 di piazza Clemente Origo, codice fiscale 04464111006.

L'incarico è stato formalizzato tramite proposta tecnico-economica firmata ed accettata via Pec in data 10 Marzo 2020.

Il presente documento rappresenta la Relazione di Analisi Tecnica e Valutazione economica del patrimonio immobiliare della succitata società cooperativa in liquidazione, dopo i necessari sopralluoghi ed incontri, inizialmente ostacolati dall'emergenza COVID 19¹.



¹ Le attività sono state bloccate del tutto a Marzo, Aprile e Maggio 2020 dall'emergenza COVID 19 per l'impossibilità ad effettuare i necessari sopralluoghi ed incontri, a causa dei divieti governativi. [REDACTED] attività nel campo immobiliare.



Opera di urbanizzazione secondaria a scomuto, quasi completata ma bloccata dalla indecisione degli EE.LL.: (prima Scuola ora forse Caserma dei Carabinieri.)

1 Descrizione degli immobili

1.1 Introduzione

La presente relazione riporta una nuova valutazione dei beni di proprietà della cooperativa "Casale Lumbroso 93" a r.l i.l.c., il cui patrimonio è tutto localizzato all'interno del perimetro di intervento del Consorzio "I Giardini del Pescaccio".

Il Consorzio "I Giardini del Pescaccio" venne costituito il 7 novembre 1986 ed è intestatario di una Convenzione Urbanistica con il Comune di Roma Capitale per progettare e realizzare le opere di urbanizzazione (primaria e secondaria) necessarie all'edificazione di circa 400 unità abitative nelle aree interne al Consorzio, sui lotti di proprietà dei propri soci consorziati, tra i quali si annovera anche la suddetta cooperativa "Casale Lumbroso 93" a r.l i.l.c., che era interessata nell'interesse dei suoi soci alla realizzazione di 45 villini uni e plurifamiliari, con autorimessa pertinenziale, oltre a 10 box esterni.

La coop. "Casale Lumbroso 93" decise di entrare a far parte del suddetto Consorzio al fine di rendere le aree di sua proprietà perfettamente urbanizzate e per poter procedere successivamente alla costruzione di 45 villini da trasferire in piena proprietà ai propri soci. Difficoltà finanziarie della cooperativa hanno bloccato in parte questa attività della cooperativa a favore dei suoi soci. Ad oggi, il suddetto programma edilizio risulta ancora non completato poiché ci sono 19 porzioni di villini e 3 villini ancora tutti da ultimare, anche se tutti in avanzato stato di completamento e una volumetria residua complessiva di mc 2.925² da riprogettare e costruire ex novo sui terreni edificabili ancora liberi di proprietà della suddetta cooperativa in liquidazione coatta (lotti 13 & 14 così denominati nella surriferita Convenzione Urbanistica), come ben evidenziato nella planimetria inserita nella presente relazione come **Allegato 1**, il quale ben evidenzia tutti i beni attualmente ancora intestati alla cooperativa in liquidazione, compresi quelli residuali di minore valore.

1.2 Background Urbanistico

- 1) Nel maggio 1996, su richiesta del Consorzio "I Giardini del Pescaccio", il Comune di Roma ha approvato un piano di lottizzazione con relativa Convenzione Urbanistica per la realizzazione ex novo di un comprensorio residenziale di circa 400 nuove ville in prossimità del GRA. Il Piano di lottizzazione è stato approvato senza fissare alcun indice fondiario ma assegnando una volumetria per ogni comparto (**vedi All.2**). Pertanto, è stato necessario definire un regolamento interno al Consorzio per disciplinare l'edificazione tra i vari soci del suddetto Consorzio (che annovera come soci imprese, cooperative ma anche singoli privati), nonché il timing della realizzazione degli edifici privati in funzione del contemporaneo avanzamento delle opere di urbanizzazione, al fine di preservare adeguatamente anche l'interesse pubblico.

² Volumetria che era stata distribuita su 7 villini per ricavare 13 unità abitative secondo un progetto redatto dall'arch. Bonacchi e approvato da tutti gli Enti competenti. Purtroppo il progetto è scaduto causa il mancato avvio del cantiere entro l'anno successivo alla data di notifica dell'avvenuta approvazione. E' stato richiesto il rimborso degli oneri di costruzione.

- 2) Secondo i recenti dati ricevuti dal Consorzio³, a fine luglio 2020, l'avanzamento totale delle opere di urbanizzazione sarebbe stato pari al 90% delle opere inizialmente previste e, conseguentemente, anche la percentuale di avanzamento complessivo delle costruzioni private (di tutti i soci, e non solo quelle afferenti alla cooperativa in liquidazione coatta) dovrebbe essere in linea con tale valore (vedi All. 3). Sempre secondo il parere della Presidente Cipollone riportato nelle succitate email, questo grado di avanzamento delle opere di urbanizzazione consentirebbe comunque l'immediata attivazione delle cubature residue relative ai lotti urbanistici 13 & 14 di proprietà della coop. in liquidazione coatta. Il forte ritardo nel completamento delle opere pubbliche (oltre 14 anni) è dipeso da fattori del tutto estranei all'attività e alla diretta responsabilità del Consorzio, come meglio descritto nel seguito della presente relazione.
- 3) La surriferita Convenzione Urbanistica è scaduta essendo trascorsi i 10 anni decorrenti dalla data della sua esecutività (15.06.1996), in assenza di un nuovo accordo tra le Parti, nonostante le due richieste di proroga presentate dalla stessa coop. Casale Lumbroso 93, nel 2007 e nel 2011. Tuttavia l'art. 24 della Convenzione Urbanistica stabilisce con chiarezza che: *"...alla scadenza della convenzione, per la parte del comprensorio nella quale non fosse eventualmente completata l'edificazione, restano in vigore, anche nelle ipotesi di applicazione del 6° comma dell'art. 13 della legge 10/77, le previsioni del progetto urbanistico allegato alla presente convenzione, fino a quando l'Amministrazione non dovesse adottare per il comprensorio un piano particolareggiato od altro strumento esecutivo."* A fronte di un avanzamento del 90% delle opere previste in Convenzione, è difficile poter solo ipotizzare, ai fini della presente perizia di stima, un divergente interesse pubblico che possa ora bloccare del tutto il completamento degli interventi residuali di modesta entità previsti nella surriferita Convenzione. I villini in fase di avanzato completamento dovrebbero ricevere il certificato finale di agibilità, previo completamento delle opere di urbanizzazione previste a scomputo, nonché l'autocertificazione sugli allacci fognari alla rete comunale. Il collaudo statico delle opere strutturali per i 22 villini risulta essere stato eseguito con esito positivo a cura dell'arch. Ettore Franco nel 2012.⁴
- 4) Leggermente più complesso potrebbe risultare l'iter per addivenire ad una nuova edificazione sulle aree libere del lotto 13, dovendo ripartire dalla fase iniziale di progettazione e di autorizzazione paesaggistica per il vincolo archeologico su tale lotto 13, utilizzando i risultati dei precedenti scavi e rilievi (vedi All. 4).
- 5) E' opportuno evidenziare che, sulla base della suddetta Convenzione urbanistica, nel 2007, la cooperativa "Casale Lumbroso 93", allora ancora in piena attività, diede incarico all'██████████ di redigere un progetto esecutivo relativamente al macro lotto 13-14 previsto nella suddetta Convenzione. Il progetto localizzò gli interventi edilizi nel rispetto della cubatura assentita,

³ Comunicazione del Presidente ██████████ tramite Pec del 27.07.2020 e con successiva mail ordinaria del 31.07.2020 (vedi Allegato nr. 3).

⁴ Si rimane in attesa di visionare tutte le certificazioni del collaudo statico delle strutture in cemento armato, in particolare dei villini '24' (lotto di vendita n. 17) e 39 (lotto vendita 18) interessati dalla presente stima che sono in fase di completamento.

nonché definì la micro viabilità secondaria privata interna ai suddetti lotti 13-14, i quali erano già collocati in un contesto ampiamente urbanizzato ed edificato al contorno.

- 6) Nel Settembre 2010, questo progetto architettonico esecutivo in scala 1:200 ottenne il Permesso di Costruire n° 559/2010 previo Nulla Osta della Soprintendenza Archeologica e il parere positivo di tutti gli altri Enti pubblici preposti, incluso il gestore ACEA per l'interferenza con l'elettrodotto. Purtroppo, la cooperativa non riuscì mai a dare l'inizio dei lavori in cantiere causa problemi finanziari interni alla stessa cooperativa. Ad oggi, tale Permesso risulta ampiamente scaduto da quasi 9 anni (settembre 2011). È stato infatti richiesto al Comune dal Commissario Liquidatore della cooperativa il rimborso degli oneri di costruzione allora versati.

1.3 Situazione Attuale

Ad oggi, sulla base dei dati catastali (vedi **All. 5**), risultano ancora intestati alla cooperativa in liquidazione i seguenti **89** beni (51 immobili iscritti al Catasto Fabbricati e 38 lotti di terreno, in maggior parte edificabile, iscritti al Catasto Terreni), così classificabili:

- **24** Lotti di terreno edificabile;
- **2** Lotti di terreno con destinazione a verde attrezzato;
- **8** Lotti di terreno marginali con destinazione verde privato attrezzato;
- **3** Lotti di terreno con destinazione viabilità consortile e cabina elettrica;
- **22** villini o porzioni di villino con giardino e **21** autorimesse pertinenziali, immobili tutti ancora in fase di completamento a livello di impianti, finiture interne e sistemazioni esterne;
- **9** Posti auto coperti (denominati nella documentazione della cooperativa "Box").

Non vi è corrispondenza tra il numero dei beni (89) e gli identificativi catastali, poiché l'autorimessa di 4 villini non presenta una specifica particella catastale e in più vi sono 3 spazi comuni afferenti al lotto urbanistico 33 e 34. Inoltre si segnala che ci sono ancora 17 beni accatastati come F/3 (*unità in corso di costruzione*).

I sopra elencati beni immobili sono tutti localizzati all'interno dell'area di attività del "Consorzio Giardini del Pescaccio" nei pressi di via Casale Lumbroso, in zona Sud-Ovest limitrofa al G.R.A. uscita GRA 33-Casal Lumbroso, del Comune di Roma.

Per aumentare l'attrattività e la partecipazione dei potenziali offerenti, viene ipotizzata, in questa perizia di stima, anche una vendita dei beni frazionata in piccoli lotti, non solo a livello dei villini, ma anche dei lotti ancora liberi di terreno edificabile. Questa ipotesi era stata del tutto esclusa in una precedente perizia di stima (luglio 2019) relativa ad una parte degli attuali beni di proprietà della cooperativa, allora non ancora in liquidazione coatta. Tale decisione venne prese causa i presunti tempi lunghi e i costi derivanti da una nuova progettazione⁵ allora ritenuta strettamente necessaria.

⁵ Nel procedimento R.G.E. [redacted] (Casale Lumbroso 93), il giudice [redacted] nell'udienza del 30.05.2019 aveva escluso la possibilità di una vendita frazionata perché la valutazione necessariamente condizionata ad una nuova progettazione con nuovi costi e tempi lunghi non più sostenibili.

Invece, a giudizio dello scrivente tecnico, per poter frazionare velocemente il macro lotto edificabile 13-14 ancora libero, tenendo anche conto degli stretti vincoli temporali e di budget che impediscono un nuovo incarico di progettazione da parte della coop. in liquidazione coatta, sarebbe possibile utilizzare lo stesso schema della viabilità secondaria privata previsto nel vecchio progetto approvato ma ora scaduto. Tale schema viario serve a garantire la necessaria accessibilità ai lotti di terreno più interni non direttamente prospicienti la strada consortile. Tale schema di viabilità privata permetterebbe un facile frazionamento in 7 lotti indipendenti per costruire villini che andranno necessariamente riprogettati individualmente, secondo le attuali normative e standard, nonché secondo le diverse esigenze dei futuri nuovi proprietari, nonché delle richieste dell'attuale mercato immobiliare. Lo schema di frazionamento e di utilizzo della volumetria disponibile è ampiamente illustrato nella specifica planimetria allegata (vedi **All. 6**) che mostra una possibile e facile opzione di frazionamento, già in linea con l'attuale suddivisione catastale.

Agli atti della Cooperativa, risultano 6 beni (3 villini e 3 lotti di terreno di cui uno non edificabile) interessati da preliminari di compravendita registrati/trascritti a favore dei soggetti sotto riportati:

1. [REDACTED] per villino foglio 413 part. 2585, sub 1 e 5 graffiati e fg. 413 part. 2585 sub 3, atto registrato il 17.12.2015;
2. [REDACTED] per porzione di villino foglio 413 part. 2758, sub 1 e 6 graffiati, atto registrato il 9.03.2016;
3. [REDACTED] per terreno foglio 413 part. 3141, e fg. 413 part. 3138, atto registrato l'11.03.2016; n. 729 Serie 1T;
4. [REDACTED] per villino foglio 413 part. 2580, sub 1 e 5 graffiati e fg. 413 part. 2580 sub 3, atto registrato l'11.03.2016 al n. 18364;
5. [REDACTED] per terreno foglio 413 part. 3153 e 3154 trascritto il 10.02.2017 al R.G. n. 15845. La particella 3154 interessa una viabilità privata afferente all'edificio 33 che è sito sulla retrostante particella 3155;
6. [REDACTED] per terreno non edificabile con destinazione "Verde privato attrezzato" foglio 413 part. 3212, 3214, 3216 e 3217 redatto il 1.06.2016.

In data 1° Luglio 2016, su istanza di un creditore procedente, è stata avviata una azione di revocatoria su alcuni dei suddetti immobili oggetto di contratto preliminare di vendita, nonché nei confronti di altri soggetti assegnatari di beni della cooperativa in liquidazione.

Come già anticipato, è opportuno ricordare che la maggior parte di questi beni immobili è stata già oggetto di stima nell'ambito dell'Esecuzione Immobiliare n. [REDACTED] del R.G.E.

Il 5 Gennaio 2019 venne depositata una prima perizia di stima a cura dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. arch. [REDACTED] (incarico del Sett. 2017) relativamente ai soli lotti di terreno edificabili ancora liberi, ovvero i lotti urbanistici 13 e 14 della Convenzione.

Successivamente, in data 31.07.2019 l'arch. [REDACTED] ha integrato la suddetta perizia valutando 12 villini, limitandosi ai soli villini che, all'epoca, risultavano essere accessibili e già accatastati, dopo la dichiarazione di fine lavori.

Ad oggi, i villini e le porzioni di villino ancora in testa alla cooperativa in liquidazione coatta risultano essere 22.

La presente relazione fornisce i valori di stima di tutti gli 89 beni intestati alla cooperativa in liquidazione, evidenziando anche tutte le problematiche ostative alla piena valorizzazione delle aree inedificate, nonché al completamento dei 22 villini.

Per ogni lotto di vendita (villino o terreno) è stata allegata una scheda che sintetizza i relativi parametri catastali (**Allegati 7, 8 e 16**) nonché una seconda scheda (**Allegati 9 e 10**) che descrive puntualmente i beni immobiliari compresi nel lotto di vendita (villini, posti auto o terreni). Le schede risultano così articolate:

- 22 schede sono relative ai 22 villini con giardino e a 21 autorimesse pertinenziali;
- 8 schede sono relative ai suoli edificabili (lotti convenzione nr.13 & 14) e 3 per i suoli a destinazione "verde privato attrezzato";
- 1 scheda relativa ai 9 posti auto coperti (i cosiddetti "box" negli atti della coop.).

Relativamente ai lotti di terreno edificabile (lotti della convenzione urbanistica nr. 13 e 14), come già anticipato, sono stati analizzati due scenari alternativi di vendita come di seguito indicato:

- o primo scenario: vendita accorpata in un solo lotto. Per tale scenario è stata elaborata una specifica scheda.
- o secondo scenario: vendita frazionata in (7+1) lotti. Per tale scenario, evidenziato nel succitato grafico (all. 6), sono state elaborate 7 Schede specifiche accorpando tra loro le particelle catastali.

Uno scenario di vendita immobiliare frazionata, permette di raggiungere segmenti fortemente differenziati del mercato immobiliare. Inoltre, si è tenuto conto anche dei possibili scenari immobiliari post Covid19 e relativo *lockdown*, con domanda debole e *credit crunch*, ma con maggiore interesse del mercato *retail* verso le unità abitative più ampie e indipendenti con giardino privato. Questo segmento di potenziali acquirenti *retail* richiederebbe però un'intensa azione preliminare pubblicitaria mirata, nonché il coinvolgimento delle agenzie immobiliari per supportare una clientela meno esperta nell'acquisto di beni da aziende in liquidazione coatta, che richiedono procedure più complesse e lunghe, anche relativamente alle eventuali pratiche per mutuo bancario.

Andrebbe implementata una procedura in due fasi: la prima fase finalizzata ad una graduale acquisizione di proposte irrevocabili di acquisto da parte soprattutto della clientela *retail* e successiva verifica dei prezzi ottenuti tramite una procedura pubblica. La clientela *retail* è restia a partecipare alle aste immobiliari. Inoltre, questo approccio garantirebbe una gradualità nelle vendite per evitare di creare una eccessiva offerta di villini nel comprensorio "I Giardini del Pescaccio", tenendo conto anche dei numerosi edifici in corso di costruzione che verranno venduti sul libero mercato.

Lo schema di vendita frazionata ipotizzato per definire questa stima è perfettamente in linea con l'attuale frazionamento catastale, che venne effettuato dalla cooperativa in liquidazione nell'ottobre 2014 tramite incarico al geom. [REDACTED]. Il frazionamento ipotizzato comporta una estensione del singolo lotto, per realizzare ad esempio i 13 villini precedentemente previsti nel progetto scaduto, variabile da un minimo di mq 700 ad un massimo di mq. 1.780. Tale ipotesi di frazionamento comporta una superficie media destinata a giardino ottimale, perché una maggiore superficie del giardino farebbe aumentare senza reali benefici sia il prezzo di vendita, sia i successivi oneri gestionali per il mantenimento del giardino. Giova ricordare che, in base alla convenzione urbanistica (in particolare all'Allegato H della suddetta convenzione tra il Comune di Roma e il Consorzio "Giardini del Pescaccio"), la capacità edificatoria di mc. 225 per ogni singola area di intervento (micro lotto associato ad un singolo villino) è stata definita indipendentemente dal numero e dall'estensione delle singole particelle catastali che compongono ciascun macro lotto della convenzione urbanistica (ovvero, nel caso in esame, i macro lotti urbanistici n° 13 e 14 del comparto Z7 definiti nella succitata Convenzione Urbanistica). In termini più tecnici, non esiste un indice territoriale della cubatura prevista nel lotto e/o comparto.

Conseguentemente, per mantenere una estensione dei lotti non eccessiva, sarebbe opportuno creare anche un ottavo nuovo lotto di terreno destinato solo a verde privato attrezzato, come ben evidenziato in verde nel succitato Allegato grafico 6 relativamente alle particelle catastali 1421, 3132 e 3133 sempre del Foglio 413. Questo comparto a verde potrebbe essere affiancato all'altro più esteso in prossimità della centralina elettrica per generare un intervento unitario più significativo con destinazione Verde Attrezzato.

1.4 Le ville

La presente stima immobiliare interessa 22 villini o relative porzioni intestati alla società cooperativa "Casale Lumbroso 93 S.c.r.l.". Questi 22 unità residenziali tutte autonome con giardino sono ancora tutte in fase di completamento a livello di finiture interne ed esterne e di realizzazione degli impianti, con un livello di avanzamento delle opere di finitura, nonché di elementi strutturali di collegamento tra i piani come le scale, molto differente tra loro, a livello sia quantitativo che qualitativo.

La precedente perizia dell'arch. [REDACTED] valutò solo 12 villini. Per facilitare un confronto, è stata mantenuta la stessa classificazione numerica definita dall'arch. [REDACTED]. Pertanto, anche in questa perizia, i villini stimati dall'arch. [REDACTED] con relative pertinenze e autorimesse costituiscono i Lotti di vendita codificati dai numeri dal 3 al 14.

Ciascun lotto è costituito da una porzione di villino che si sviluppa su tre livelli (interrato, piano terra e primo mansardato) con portico, giardino e autorimessa (eccetto il lotto 1-unità 11B) di pertinenza con specifico subalterno catastale. Gli immobili sono localizzati in via Francesco Giacomo Tricomi, 32-34 e in via Giulio Pittarelli.

Si evidenzia che 17 immobili (5 unità abitative, 9 box, 3 parti comuni del lotto costruttivo 33 e 34) risultano ancora accatastati come F3, ovvero come immobili ancora in fase di costruzione, senza quindi il deposito della relativa planimetria catastale, pur avendo comunicato il L.R. e il D.L. il fine lavori parziale il 28.04.2015 per il lotto 33 e 34 ed. A.

Come già anticipato, i villini presentano una fortissima differenziazione qualitativa a livello di distribuzione interna, affaccio, panoramicità, luminosità. Ad esempio, per quanto riguarda la distribuzione interna, le unità più piccole, derivanti da un frazionamento del singolo villino anche in 4 unità abitative autonome, hanno il bagno ubicato direttamente nel soggiorno, senza alcun disimpegno o antibagno e le scale aperte a vista.

Per poter ritirare il Permesso di Costruire, la Cooperativa in liquidazione siglò un atto di obbligo a favore del Comune di Roma "...a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali del piano interrato e del piano sottotetto al servizio degli edifici ed a mantenere la destinazione d'uso non residenziale dell'accessorio al piano terra al servizio dell'edificio e a mantenere a giorno e libera la superficie a portico posta al piano terra....".

Inoltre, non essendo stati completati le opere a scomputo consortili, le procedure burocratiche dopo l'avvenuto allaccio idrico-fognario, nonché gli impianti e le finiture interne, i villini dell'intero Consorzio non hanno ancora ottenuto il certificato di agibilità.

1.5 I terreni

In base alle evidenze del Catasto Terreni, la presente stima immobiliare interessa mq 20.647 di terreni, la maggior parte edificabili intestati alla cooperativa in liquidazione. Per quanto riguarda i terreni edificabili, questi risultano inseriti all'interno dei seguenti due lotti urbanistici.

- **Lotto urbanistico n. 13 di mq. 14.026,00⁶** costituito da 19 particelle di terreno libero da manufatti o costruzioni. Dette particelle sono attualmente prive di permessi a costruire e sono tutte localizzate in via Francesco Giacomo Tricomi, 32-34. Tale lotto urbanistico 13 comprende anche la particella 1418 che non è di proprietà della cooperativa in liquidazione. In base alla Convenzione G4 "Giardini del Pescaccio", stipulata dal Comune di Roma Capitale con il Consorzio "Giardini del Pescaccio" in data 15 Maggio 1996, si evince una volumetria di mc 2.475,00 (ovvero 11 villini da 225 mc), relativamente alle sole particelle di proprietà della Cooperativa in liquidazione. Pertanto, dal suddetto Lotto urbanistico 13 è stata detratta una capacità edificatoria pari a mc 225 relativa alla particella 1418 di altra proprietà. Nel Catasto, il lotto urbanistico 13 è identificato nel Foglio 413 con le seguenti diciannove particelle: 3134, 3135, 3136, 3137, 3138, 3139, 3140, 3141, 3142, 3143, 3144, 3145, 3146, 3147, 3148, 3149, 3150, 3151 e 3152.

- **Lotto urbanistico n. 14 di mq. 2.712,00** costituito da 7 particelle di terreno libero da manufatti o costruzioni e attualmente prive di permessi a costruire, tutte localizzate in via Francesco Giacomo Tricomi, 32-34. In conformità alla Convenzione G4 "Giardini del Pescaccio" stipulata dal Comune di Roma Capitale

⁶ Nella perizia [REDACTED] la superficie del lotto n. 13 risulta inferiore di 319 mq (ie mq 13.707) e il totale riportato non corrispondeva alla sommatoria delle superfici catastali delle 15 particelle indicate.

con il Consorzio in data 15 Maggio 1996 (circa 24 anni fa), si evince una capacità edificatoria totale di edilizia residenziale del suddetto Lotto urbanistico 14 pari a mc. 450,00 mc (ovvero due villini singoli da 225 mc cadauno). Nel Catasto, tale lotto nella sua articolazione è identificato nel Foglio 413 dalle seguenti sette particelle: 1421, 3132, 3133, 3153, 3154, 3155 e 3156.

I surriferiti macro Lotti urbanistici erano già stati interessati di un Permesso di Costruire n. 559 emesso il 15 Settembre 2010 su domanda della stessa soc. cooperativa "Casale Lumbroso 93". Nel suddetto progetto approvato, la cubatura non era attribuita al singolo micro lotto identificato con una specifica unità abitativa (singolo villino), ma l'attuazione del singolo intervento per ciascun micro lotto avveniva tramite specifica richiesta di scissione ad hoc del complessivo Permesso di Costruire.

La presente stima ha tenuto conto dei seguenti elementi:

- Interferenza con l'elettrodotto ACEA codice L. n. 3DMA47 a bassa frequenza ed alta tensione che impatta sui lotti denominati A, B, E e F nell' allegata ipotesi di frazionamento (vedi **All. 1 e 6**);
- Vincolo archeologico che grava su parte del lotto urbanistico n. 13 (All. 4).

Il primo fattore è stato approfondito acquisendo dal tecnico specializzato Pierlodovico Vidau un aggiornamento della sua perizia tecnica fatta nell'Aprile 2013 su incarico della stessa cooperativa, per misurare in situ il livello di elettromagnetismo indotto sui nuovi villini da costruire, rispetto ai valori limiti fissati dalla normativa allora vigente (DPCM dell'8.07.2003). Le risultanze furono positive e portarono al rilascio del Permesso di Costruire. L'aggiornamento è stato incluso nella presente perizia come **Allegato 11** e ha confermato che:

- La normativa non è stata modificata in questi sette anni;
- Pertanto, le misurazioni fatte nel 2013 con esito positivo sono ancora valide, salvo una più puntuale verifica presso ACEA su eventuali, anche se del tutto improbabili, diverse modalità di esercizio della linea elettrica.

Giova ricordare che la Cooperativa riuscì ad ottenere il Permesso di Costruire, pur avendo localizzato gli edifici in prossimità dell'elettrodotto. Detti edifici possono essere facilmente traslati verso l'esterno per aumentare la distanza di sicurezza dai cavi in alta tensione.

Altresì, la recentissima probabile vendita dei terreni adiacenti al comprensorio di competenza del Consorzio "Giardini del Pescaccio" ad un importante investitore tedesco per un grosso investimento immobiliare dovrebbe accelerare il processo decisionale di ACEA per deviare l'elettrodotto verso zone meno antropizzate, come precedentemente già ipotizzato.

Relativamente al vincolo archeologico, si ricorda che il precedente Nulla Osta n.559 rilasciato il 19.09.2010, ora scaduto, venne dato dopo ripetute ricerche e scavi in situ effettuati sotto l'attenta direzione dei tecnici della competente Soprintendenza Archeologica.

I reperti ritrovati vennero classificati e la zona interessata dalle tombe venne ben delimitata per non essere più interessata da interventi di edificazione. Perciò, successivamente la Cooperativa riuscì ad ottenere il Nulla Osta pur mantenendo gli edifici B e C in prossimità dell'area vincolata (Vedi **All. 4**).

Pertanto, ai fini della presente stima, si è ipotizzato che, non modificando il vecchio progetto relativamente agli accordi allora presi con la Soprintendenza sulle zone di rispetto, un rinnovo del Nulla Osta potrà essere agevolmente ottenuto dai nuovi acquirenti, previa presentazione di un nuovo progetto di edificazione, anche per singoli micro lotti.

Tale percorso sarebbe agevolato ritrovando, negli archivi della Cooperativa, le risultanze dei sondaggi e degli scavi allora effettuati, che sembrerebbero ora non disponibili. Purtroppo andrà seguita la procedura ordinaria e non quella semplificata, poiché agli atti non risulta mai essere stata richiesta una proroga del precedente nulla osta rilasciato dalla Soprintendenza Archeologica.

1.6 Altri Beni

Risultano di proprietà della Cooperativa in liquidazione altre particelle di terreno localizzate sul confine sud-ovest del comprensorio. Esse sono così identificate nel foglio catastale 413, particelle 2291 (occupata da centrale elettrica), 2631, 2633 (viabilità del Consorzio), nonché nove particelle a verde privato attrezzato (da 3211 a 3217 comprese), 1371 (ex cava) e 1377.

Valutazione dettagliata degli immobili inseriti nelle disponibilità della società "Casale Lumbroso 93 S.C.R.L."

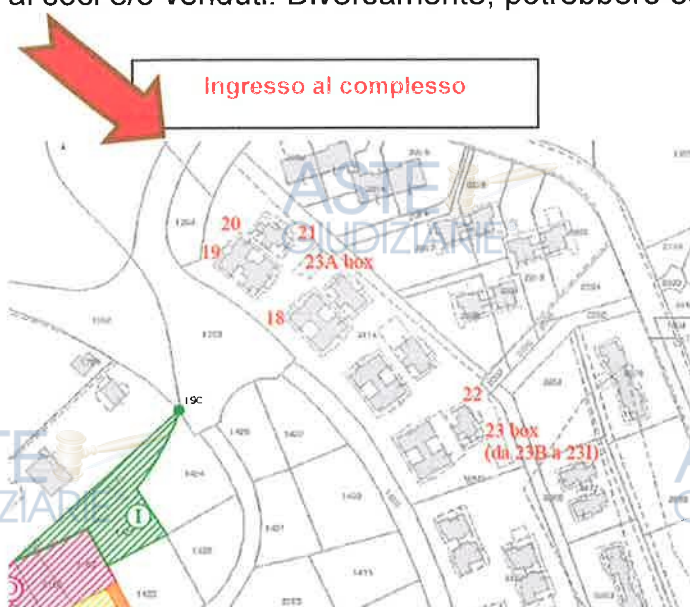
Quattro delle surriferite particelle sono state già oggetto di un preliminare di compravendita (tutte inserite nel Lotto di vendita 26 evidenziato in verde).



Per tali particelle, si suggerisce di effettuare prima della vendita, un rilievo topografico per identificare con precisione i confini delle particelle e verificare i probabili sconfinamenti ed occupazioni abusive a danno dei suddetti terreni della cooperativa in liquidazione coatta, anche per prevenire possibili future azioni di usucapione.

Questo comparto a Verde Privato Attrezzato potrebbe essere abbinato all'altro lotto con la stessa destinazione d'uso (Lotto i) che è localizzato vicino all'ingresso del comprensorio "I Giardini del Pescaccio" per dare vita ad un intervento più significativo.

Infine, la Cooperativa in liquidazione risulta intestataria di tre beni che costituiscono le parti comuni afferenti al lotto urbanistico 33 e 34 sopra indicato (Foglio catastale 413, Particella 3114, Sub. 1, 2 e 3). Esse dovrebbero essere state indicate negli atti notarili di assegnazione e/o compravendita dei villini già precedentemente assegnati ai soci e/o venduti. Diversamente, potrebbero essere alienati ai villini del lotto 33-34.



La Cooperativa in liquidazione è intestataria anche di 8+1 posti auto coperti (codificati nella presente perizia da 23 A a 23i) ubicati nella zona Nord-Est del comprensorio, all'interno del lotto denominato dalla Cooperativa in liquidazione "Lotto 33-34", come sopra evidenziato (All. 8).

2 Approccio metodologico

2.1 Valutazione dei villini

L'esistenza di villini già abitati da un segmento di popolazione con condizioni socio-economiche medio-alte, nonché la disponibilità di altri villini in avanzato stato di completamento da parte di imprenditori privati - alcune unità attualmente anche in vendita al grezzo - facilita notevolmente la definizione del Valore di Mercato (Market Value) con il metodo comparativo (Market Comparison Approach – MCA).

I beni da stimare si trovano tutti all'interno di un Consorzio dove si è manifestata un'attività edilizia molto vivace per l'attuale contesto di Roma Nord-Ovest, in vicinanza dello strategico hub aeroportuale di Fiumicino. Esistono dunque sufficienti dati relativi a recenti compravendite per beni molto simili.

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

E' opportuno precisare che il *lockdown* attuato in Italia tra il 9 marzo 2020 e il 3 maggio 2020 per evitare il contagio da Covid-19 ha pesantemente influito e influirà sul settore immobiliare. Nomisma ha previsto per il 2020 ben 100mila case in meno vendute rispetto a quelle 603mila unità transate nel 2019 e alla stima pre-crisi di 613mila case compra-vendute previste nel 2020. L'istituto "Scenari Immobiliari" ha recentemente sottolineato che il settore immobiliare vale nel complesso per fatturato 129,5 miliardi di euro l'anno, ma nel 2020 vedrà un ridimensionamento a 105,8 miliardi (in calo del 18,3%). Secondo i dati Banca d'Italia, il settore vale (edilizia compresa) circa il 18% del Pil nel nostro Paese. Pertanto, misure finanziarie ed incentivi fiscali per rilanciare la domanda di immobili sono già stati emanati dal Governo.

D'altra parte, è da sottolineare positivamente per i beni oggetto della presente stima che i pesanti condizionamenti imposti dal *lockdown* hanno portato ad una evidente e diffusa rivalutazione della qualità delle abitazioni, nonché dei vantaggi derivanti dalla disponibilità di un giardino privato, specie per le famiglie con bambini.

Questo diverso scenario post COVID19 e i correlati impatti sono stati tenuti in debita considerazione nel corso della presente perizia di stima, tenendo conto soprattutto delle transazioni perfezionate e delle trattative avviate in questi ultimi due mesi, utilizzando parametri sempre molto prudenziali.

Da un punto di vista dell'iter urbanistico si segnala la presenza di alcune criticità legate a ritardi nel completamento delle opere di urbanizzazione a scomputo sia primarie (strada di collegamento con il GRA), che secondarie (scuola/caserma dei Carabinieri). Questi ritardi derivano da cause oggettive che sembrerebbero del tutto fuori dal controllo diretto e dalla responsabilità del consorzio "I Giardini del Pescaccio". I suddetti ritardi sono legati anche ad un contenzioso giudiziale. In particolare, queste criticità, ostative al completamento delle opere di urbanizzazione a scomputo, che potrebbero anche generare extra costi per il Consorzio, e quindi a cascata per i nuovi

acquirenti dei beni oggetto di stima, nonché ritardi nell'acquisire il certificato di agibilità, possono essere così riassunte:

1. Il completamento delle opere a scomputo per l'urbanizzazione primaria (circa un 10% residuo rispetto alle opere previste nella Convenzione Urbanistica⁷) è bloccato a causa di un complesso contenzioso giudiziario tra il Consorzio "Giardini del Pescaccio" e la società [REDACTED] (proprietaria del noto parco acquatico Hydromania). Entro il 2020, e⁸, è attesa la sentenza definitiva della Cassazione, dopo due sentenze opposte, di cui la seconda a livello di Corte di Appello del tutto favorevole al Consorzio. Il contenzioso riguarda la proprietà dei terreni interessati dalla strada che il consorzio "Giardini del Pescaccio" avrebbe dovuto realizzare per un collegamento diretto tra il comprensorio edilizio e il GRA. Purtroppo l'area di sedime di detta nuova strada venne erroneamente venduta in una diversa precedente procedura giudiziaria immobiliare, in cui i presenti attori (Consorzio e Cooperativa) erano del tutto estranei. Per di più, il tracciato originale approvato inizialmente dal Comune per detta strada dovrebbe ora dividere in due il noto parco acquatico *Hydromania* che pare dia lavoro a 120 persone nel periodo estivo, considerando anche l'indotto.
2. Il completamento dell'edificio inizialmente a destinazione scuola primaria in stato di avanzato completamento, - come previsto nella Convenzione Urbanistica a scomputo delle opere di urbanizzazione secondarie - è stato sospeso dal Comune a causa dell'incertezza sulla sua definitiva destinazione d'uso. Precedentemente, il Comune aveva richiesto la trasformazione della scuola in caserma dei Carabinieri ma ora il cantiere è stato bloccato di nuovo dal Comune, dopo una possibile rinuncia da parte del Comando dell'Arma dei Carabinieri. Pertanto, il Consorzio "Giardini del Pescaccio" attende da tempo indicazioni operative dal Comune in merito alla nuova destinazione d'uso per l'edificio da completare.

Le criticità sopra riportate possono ridurre l'attrattività dei beni da porre in vendita, nonché ritardare il rilascio del certificato finale di agibilità, nonché dei nuovi Permessi di Costruire per i lotti di terreno liberi non ancora edificati.

I paragrafi seguenti riportano una breve descrizione delle modalità operative utilizzate per la stima con particolare riferimento a:

- Prezzi di vendita al metro quadro determinati sulla base del metodo comparativo/MCA (par. 2.1.1)
- Costi a finire (par. 2.1.2) da detrarre al valore di mercato stimato sulla base del metodo comparativo

⁷ Vedi nota informativa della presidente del Consorzio riportata nell'Allegato 3 della presente perizia di stima.

⁸ Secondo la email inviata il 27.07.2020 dalla Presidente del Consorzio [REDACTED]

2.1.1 Metodo comparativo (MCA)

Gli immobili da stimare sono tutti localizzati all'interno del perimetro di competenza del Consorzio volontario "I Giardini del Pescaccio" che è stato costituito solo per la promozione e realizzazione di interventi di semplice urbanizzazione primaria. L'obiettivo principale del Consorzio è di favorire i successivi interventi di edilizia residenziale da parte dei circa 400 suoi soci interessati a realizzare 400 unità residenziali con giardino indipendente. Nell'elenco dei soci del Consorzio si riscontrano oltre a numerosi soggetti privati che hanno aderito individualmente, anche numerose imprese di costruzione, nonché altre cooperative edilizie che hanno operato come la Casale Lumbroso 93, ora in liquidazione coatta, al fine di assegnare nuove unità abitative ai propri soci.

Gli immobili all'interno del suddetto Consorzio hanno fatto registrare e continuano ad evidenziare una significativa vivacità a livello di compravendita sia di villini completati sia di manufatti al rustico, ancora da completare a livello di finiture e di impianti.

Pertanto, il metodo comparativo (*Market Comparison Approach-MCA*) risulta essere il più idoneo per stimare i beni residui della Cooperativa in liquidazione coatta. Il metodo MCA si basa su di un confronto con prezzi noti di compravendita di immobili del tutto comparabili tra loro. In questo particolare caso, potremmo dire confronto con immobili quasi del tutto simili tra loro.

2.1.2 I costi a finire

I numerosi sopralluoghi effettuati hanno permesso di valutare parametricamente le opere necessarie per portare a completamento i villini. Le opere a finire sono:

- Massetto (stesura o ripristino dell'eventuale stato fessurativo) e successiva impermeabilizzazione sulle zone ancora scoperte (lastrici solari, terrazzi, balconi, ecc.);
- Fornitura e montaggio di scale prefabbricate
- Fornitura e posa in opera di rivestimenti nei bagni e nelle cucine;
- Fornitura e posa in opera di pavimenti;
- Finiture interne varie;
- Impianto elettrico, fibra, antifurto;
- Impianto idrico-sanitario con fornitura e montaggio dei necessari elementi (sanitari, rubinetteria, ecc.);
- Fornitura e montaggio unità di termoventilazione e caldaia per riscaldamento;
- Fornitura e montaggio di infissi interni;
- Ripristino infissi esterni e fornitura e montaggio portoncini blindati;
- Fornitura e installazione recinzione e cancelli;
- Sistemazioni esterne giardino;
- Ripristini e riparazioni varie anche a livello di facciata.

I villini presentano un diverso livello di avanzamento delle opere a completamento. In alcuni villini, manca l'impianto termico a pavimento, il massetto, le scale interne ed

esterne di accesso ai vari piani, la posa dei pavimenti e dei rivestimenti. In altri villini, occorre solo montare i sanitari, la caldaia, dipingere le pareti e completare le sistemazioni esterne.

L'Allegato 12 riporta alcuni prezzi parametrici per lavori in economia utili per il completamento dei 22 villini ancora intestati alla Cooperativa e interessati dalla procedura di liquidazione coatta. Tali dati sono essenziali per addivenire ad una stima più puntuale dei villini ancora allo stato grezzo. La limitata entità dei lavori a completamento porta ad ipotizzare che i lavori di finitura potranno essere gestiti in economia, direttamente dai nuovi acquirenti tramite piccole ditte artigianali.

In assenza dei regolamenti attuativi e relativi chiarimenti, non si è tenuto conto degli eventuali benefici finanziari derivanti dal recente Ecobonus al 110% derivante da un miglioramento di due classi energetiche per i villini che, essendo stati accatastati come A7, rientrano appieno nei benefici previsti dalla legge, ipotizzando che l'attuale classe energetica sia pari ad un livello C.

2.2 Valutazione dei terreni

La disponibilità di numerosi e recenti dati sulla compravendita di villini secondo tipologie edilizie molto simili ai manufatti architettonici che possono essere progettati sulle aree libere ancora da edificare porta all'adozione del criterio del "*valore di trasformazione*" per definire il valore di mercato dei lotti edificabili.

Tale criterio valuta che il valore di un bene suscettibile di trasformazione si fonda sulla differenza tra il valore di mercato del bene dopo la trasformazione e tutti i costi necessari per trasformarlo (utilizzato nella stima di aree edificabili, ma anche nella stima di immobili da completare, dei manufatti in lavorazione, delle opere in allestimento, ecc.).

Occorre innanzitutto analizzare tutte le condizioni al contorno, ovvero oltre alla consistenza del terreno:

- limiti vincolistici (archeologici, paesistici, ecc.);
- inquadramento urbanistico;
- potenzialità edificatoria;
- oneri concessori;
- stato di edificabilità.

Pertanto, il valore venale di un'area legalmente edificabile coincide con il suo valore di trasformazione, secondo la formula:

$$V_t = V_m - (K_c + O_{up} + O_{us} + O_{cc} + O_p + S_g + O_r + P) : (1 + r)^n$$

- **V_t** Valore di trasformazione;
- **V_m** Valore probabile futuro di mercato del villino che ci si ripromette di realizzare;

- **Kc** Costo tecnico di costruzione dell'immobile;
- **Oup** Costi sostenuti per l'urbanizzazione primaria;
- **Ous** Costi sostenuti per l'urbanizzazione secondaria;
- **Oc** Oneri di costruzione dovuti al Comune per il "permesso di costruire";
- **Op** Oneri professionali tecnici;
- **Sg** Spese generali;
- **Of** Oneri finanziari quali prezzo d'uso dei capitali monetari erogati dagli Istituti di credito quali anticipazioni;
- **P** Profitto, al lordo dei tributi, conseguito dal promotore immobiliare attore della ideazione e realizzazione dell'iniziativa insediativa;
- **r** Saggio di remunerazione industriale atteso dal promotore immobiliare quale compenso per i propri capitali investiti;
- **n** Numero di anni in cui, attuandosi l'operazione di trasformazione, il bene non produce reddito.

Questa stessa formula venne applicata nella precedente perizia redatta dall'arch. De Astis in funzione di un tasso di attualizzazione pari al 6% ($r=6\%$) per due anni ($n=2$).

Tenendo conto dell'attuale congiuntura economica, si è utilizzato un basso valore di r come tasso di remunerazione atteso dal promotore immobiliare, pari al 2% o anche zero nel caso di un forte frazionamento delle vendite e l'acquisto diretto da parte del futuro proprietario, con la sola eventuale possibile intermediazione di una agenzia immobiliare. Altra opzione alternativa potrebbe essere l'acquisto diretto da parte di una impresa artigianale interessata soprattutto ad acquisire l'appalto per i lavori edili più che lucrare sulla eventuale plusvalenza derivante dall'operazione immobiliare.

2.3 Gli scenari valutativi

L'attuale congiuntura economica negativa rende più difficile una vendita unitaria in un solo macro lotto (22 villini + 7 lotti di terreno edificabile + 3 lotti verde privato attrezzato + 9 posti auto coperti) o in un numero molto limitato di macrolotti a imprenditori, i quali dovrebbero affrontare la progettazione e costruzione dei nuovi villini nonché portare a termine i lavori di finitura dei villini, curando in proprio la vendita dei singoli immobili.

Uno scenario valutativo alternativo potrebbe prevedere, invece, un marcato frazionamento dei beni immobili per ampliare al massimo la platea dei potenziali acquirenti, riuscendo così ad ottenere dal mercato prezzi unitari più alti. Questo secondo scenario potrebbe comportare maggiori oneri di coordinamento e di gestione tecnica dell'operazione, nonché tempi forse più lunghi per la conclusione dell'intera operazione immobiliare. Sicuramente i prezzi saranno più alti.

Come già riportato, il progetto architettonico precedentemente approvato a livello comunale prevedeva, invece, un intervento unitario basato sul macro lotto e successivi frazionamenti individuali tramite Permessi di Costruire in Scissione.

Poiché la volumetria edificabile è stata attribuita globalmente ai macrolotti 13 e 14, qualora essa venisse successivamente frazionata in più parti tra vari proprietari, la volumetria disponibile ai sensi della normativa urbanistica nell'intera area rimane invariata e va quindi, allocata con chiarezza. A livello di lottizzazione iniziale, non è

mai stato definito un indice territoriale. Conseguentemente, qualora sull'area originaria venisse costruito un villino, i vari proprietari dei terreni in cui sia stato frazionato il Lotto originario avrebbero a disposizione solo la volumetria residua, in proporzione alle rispettive quote di proprietà. Inoltre, i Permessi di Costruire vengono approvati dal Comune di Roma Capitale solo in proporzione all'avanzamento delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie previste nella Convenzione Urbanistica. Poiché nel computo della volumetria assentibile sono da ricomprendere anche gli edifici preesistenti, le vicende inerenti alla proprietà dei terreni e, in particolare, al frazionamento del fondo sono irrilevanti ai fini dell'edificabilità delle aree libere, le quali devono comunque intendersi asservite alle costruzioni già realizzate e pertanto restano edificabili nei soli limiti della volumetria residua. Necessita dunque un chiaro regolamento interno basato su di un chiaro disegno plano-volumetrico condiviso ex ante, possibilmente anche con il Comune di Roma Capitale per attuare il completamento della volumetria mancante tramite la procedura semplificata con SuperScia. Questa procedura semplificata ed accelerata sarebbe ampiamente motivata, interessando solo il 10% della volumetria residuale di una Convenzione approvata nel lontano 1996 e già realizzata al 90%.

Nel seguito, si analizzano entrambe le due opzioni di vendita: vendita frazionata e vendita complessiva. Vengono anche ipotizzati due scenari valutativi (ottimistico e pessimistico): in funzione dei tempi di attuazione e della cantierabilità dei lotti di nuova edificazione.

A causa della incertezza sulla data del completamento delle opere di urbanizzazione primarie bloccate dal contenzioso, anche se ora pare in imminente definizione presso la Cassazione (causa Consorzio contro [REDACTED]/Hydromania) e dalle indecisioni politiche sulle destinazione d'uso dell'opera di urbanizzazione secondaria, ovvero dell'edificio in fase di avanzato completamento, che inizialmente era destinato e venne progettato per ospitare un istituto scolastico, si devono prevedere due possibili diverse tempistiche per l'ottenimento dell'edificabilità:

- Scenario ottimistico: edificabilità dei lotti entro 6-12-24 mesi (anche tramite SuperScia);
- Scenario pessimistico: edificabilità a medio termine entro 36-60 mesi.



3 Verifica di conformità tecnico-urbanistica

3.1 Verifiche sulla rispondenza tra le planimetrie assentite e la reale situazione dei villini

Come meglio descritto nelle schede specifiche per ogni lotto di vendita, i sopralluoghi e i rilievi diretti effettuati hanno evidenziato una sostanziale corrispondenza fra le risultanze dei rilievi diretti e le planimetrie catastali o architettoniche, eccetto alcuni villini evidenziati nella relativa scheda descrittiva del bene.

Sono emerse minori differenze limitate a poche unità abitative a livello di localizzazione di porte interne, mancata indicazione dei pilastri a livello di autorimessa. Sono discrepanze grafiche facilmente sanabili prima dell'eventuale passaggio di proprietà.

Si evidenzia che 4 dei 22 villini risultano ancora accatastati come F3, categoria (immobile in costruzione) e, conseguentemente non risulta essere stata ancora depositata alcuna planimetria in Catasto.

Occorre infine precisare che una valutazione finale più accurata potrà essere fatta solo a completamento delle opere impiantistiche e di finitura, anche in merito agli obblighi stabiliti nell'Atto d'Obbligo sottoscritto a favore del Comune di Roma Capitale da parte della cooperativa "Casale Lumbroso 93". Detti obblighi riguardano il pieno rispetto delle destinazioni d'uso dei locali autorimessa e del piano mansardato.

3.2 Verifiche sulla situazione urbanistica per i terreni o gli immobili in costruzione

I villini realizzati al grezzo risultano regolari ai sensi della legge n° 47/1985. La loro costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Come dettagliato nelle specifiche schede per ogni immobile, gli edifici risultano realizzati in forza di regolare Permesso di Costruire, nonché successive DIA e SCIA ed infine Permesso di Costruire in Scissione per rendere i singoli interventi, indipendenti tra loro, permettendo così la costruzione di singoli villini seguendo un più comodo cronoprogramma al fine di garantire la sostenibilità finanziaria.

Per i villini di maggior superficie, è stato realizzato dalla Cooperativa un frazionamento in due o tre quattro subalterni separati rispetto al progetto originario per ottenere unità bi o trifamiliari o quadrifamiliari con autorimessa di dimensioni molto più piccole rispetto agli standard iniziali.

I certificati di agibilità dei villini sembrerebbero essere ancora in fase di preparazione e definizione, in attesa della necessaria certificazione ACEA per gli allacci fognari e del necessario totale completamento delle opere di urbanizzazione previste nella Convenzione Urbanistica.

3.3 Ulteriori verifiche sulla rispondenza tecnica

Sono state effettuate verifiche sulla conformità alle prescrizioni dei capitolati e norme di progetto, nonché alle normative di collaudo dei lavori strutturali e delle forniture di calcestruzzo e di acciaio.

Le opere strutturali risultano essere state collaudate nel periodo 2011- 2012 dall'arch. Ettore Franco, iscritto all'Ordine degli Architetti di Roma al n. 10408, dopo il deposito della Relazione a Strutture Ultimate redatta dal direttore dei lavori ing. [REDACTED] dell'Ordine degli Ingegneri di Latina e dall'arch. [REDACTED] dell'Ordine degli Architetti di Roma.

Una valutazione più approfondita richiederà l'esame delle certificazioni di collaudo statico richieste agli attuali referenti della cooperativa "Casale Lumbroso 93", ma non ritrovate negli atti della cooperativa in liquidazione, in particolare relativamente alle unità abitative classificate dalla stessa cooperativa con i codici interni "6A", "17" e 39 (ovvero le unità nr. 16, 2 e 18 della presente perizia di stima).

Il progetto è stato eseguito nel rispetto dei criteri e delle procedure previste dalla legge 10/1991 sul contenimento dei consumi energetici. Essendo i lavori ancora non completati, a livello anche di impianto termico e di condizionamento, l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) non risulta ancora emesso, ad eccezione del villino 1 (Lotto di vendita 1).

In base alle specifiche progettuali iniziali, gli immobili dovrebbero ricadere in classe C, ma potrebbero migliorare come classe energetica in funzione della parte impiantistica ancora da completare. Come già anticipato, un eventuale intervento di efficientamento energetico potrebbe far rientrare i lavori negli incentivi fiscali al 110%.

4 Stima del valore di immobili e terreni

4.1 Generalità

Il presente capitolo riporta la valutazione effettuata sulla base di:

1. documentazione fornita dalla Committenza su richiesta del tecnico (planimetrie, visure catastali, progetti, atti di acquisto, ecc.);
2. analisi del mercato immobiliare sulla base di database pubblici e/o analisi dirette.

I valori più aggiornati dell'OMI-Osservatorio del Mercato Immobiliare, curati dall'Agenzia delle Entrate, sono relativi al secondo semestre 2019 e sono stati riportati nell'**Allegato 13**.

La tabella OMI per la zona Massimina, Casal Lumbroso (codice E73 microzona catastale 137), relativamente alla tipologia "Ville e Villini" in uno stato conservativo normale, individua un valore di mercato variabile tra un min di 1.600 €/mq ad un max di 2.400 €/mq di superficie lorda. Nelle precedenti rilevazioni, tale intervallo variava tra 1.750 a 2.450 €/mq nel secondo semestre 2017, e tra 2.250 a 3.000 €/mq nel secondo semestre 2015, periodo dal quale iniziò un continuo calo dei prezzi.

Pertanto, analizzando l'intero periodo (secondo semestre 2015-secondo semestre 2019) si è registrato un calo ad oggi dei prezzi unitari al metro quadro pari ad un meno 20%.

Gli immobili di nuova costruzione avranno uno stato ottimale di conservazione, per cui è giustificato un leggero incremento percentuale di tali valori, dell'ordine del 5%-8%.

4.2 Lotti con villini da completare

4.2.1 Inquadramento urbanistico

Localizzazione dei villini nell'ambito urbano (zona, accessibilità, ecc.)

La zona in cui insiste l'immobile si trova nel lato Ovest della Capitale, in prossimità del Grande Raccordo Anulare. Tale zona è denominata "Massimilla" o "Casal Lumbroso", in base ai nomi delle strade principali del quartiere, che collegano la via Aurelia con il Grande Raccordo Anulare. L'asse insediativo principale è composto da tre zone fondamentali: *Zona del 13°*, *Zona della Massimilla*, *Zona Ildebrando*. I lotti di terreno ricadono nella Zona del 13°, nome derivato dal chilometraggio corrispondente sulla via Aurelia, il cui nucleo insediativo principale è costituito dalla sequenza di via Giuseppe Vanni, via Alessandro Santini e via Casal Lumbroso. La zona è costituita maggiormente da piccole palazzine e villette bifamiliari e quadrifamiliari. L'area lottizzata dal Consorzio "I Giardini del Pescaccio" è scarsamente servita da attività commerciali e dal trasporto pubblico, i cui servizi avvengono esclusivamente su gomma. Questa area confina direttamente con il parco acquatico di Hydromania con il quale vi è un complesso e lungo contenzioso legale arrivato in Cassazione che verrà deciso entro il 2020. L'accessibilità al complesso verrà migliorata con la costruzione

della strada (oggetto del suddetto contenzioso) che dovrebbe permettere un collegamento diretto con il GRA.

In base ai riscontri effettuati con la certificazione agli atti, stante l'impossibilità di accedere al IX Dip. del Comune di Roma causa emergenza COVID 19, gli strumenti urbanistici prevedono che le particelle oggetto di pignoramento ricadono in area destinata a Città Consolidata T3 Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (art.44,45,48 N.T.A.), secondo il Piano Regolatore vigente (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.18 del 12/02/2008) e successiva Deliberazione del Commissario Straordinario, adottata con i poteri dell'Assemblea Capitolina n.48 del 07/06/2016 relativa a : Disegno definitivo degli Elaborati prescrittivi "Sistemi e Regole e Rete ecologica" del PRG 2008.

L'allegato 14 contiene i certificati di destinazione urbanistica rilasciati dal Comune di Roma Capitale relativamente ai lotti ancora liberi.

4.2.2 La conformità delle opere e degli impianti realizzati

Come già anticipato, essendo ancora in fase di completamento i lavori, in particolare quelli impiantistici, mancano del tutto le certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità relativamente agli impianti previsti, ovvero:

- Attestato di prestazione energetica dell'immobile APE (presente per unità 1).
- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Dichiarazione di conformità dell'impianto idrico-fognario e gas.

4.2.3 Ulteriori accertamenti tecnici in merito ai villini

Verifica di fattibilità per il futuro ottenimento del certificato agibilità previo:

- collaudo statico delle opere in c.a. (esistente anche se non disponibile come documentazione per tutte le 22 unità, in particolare per i villini con codici interni della cooperativa "6A", "17" e "39");
- certificazione di conformità degli impianti (da prodursi);
- completamento delle opere di urbanizzazione a scomputo (dichiarazione come autocertificazione del Presidente Consorzio e attestato ufficio Comunale);
- attestato di allaccio alla rete fognaria comunale (dichiarazione come autocertificazione del Presidente Consorzio o suo RUP delegato o attestato ACEA).

Relativamente alla fattibilità per l'emissione di una eventuale futura polizza assicurativa tipo "Postuma" per i villini in fase di completamento, il lungo tempo trascorso (otto anni) dall'ultimazione delle opere strutturali non rende più utile detta polizza assicurativa, per di più non richiesta dalla legge ai tempi del rilascio dei Permessi di Costruire.

Valutazione dettagliata degli immobili inseriti nelle disponibilità della società "Casale Lumbroso 93 S.C.R.L."

Per i futuri eventuali nuovi villini di nuova edificazione sui terreni edificabili (lotto urbanistico 13-14), sarà l'eventuale società promotrice o l'impresa costruttrice a farsi carico della relativa copertura assicurativa.

4.2.4 I prezzi di vendita al metro quadro



L'analisi delle offerte attualmente presenti sul vivace mercato immobiliare all'interno del vasto complesso residenziale ha evidenziato la richiesta dei seguenti prezzi di vendita:

1. **Villino di Classe A++**, in fase di avanzato completamento, con finiture superiori, dotate di piscina di 20 mq, pannelli solari e fotovoltaici, cappotto termico. Consegna finita, chiavi in mano: Luglio/Settembre 2020. (Agenzia immobiliare: Dielle Group), secondo la seguente consistenza.

Piano interrato	mq 74	mq 74
PT e 1° Piano	mq 64	mq 64
Terrazzo (30%)	mq 60 (totale)	mq 18
Giardino (10%)	mq 250 (totale)	mq 25
Totale sup. comm		mq 181

Richiesta 480.000 trattabile a 440.000 + IVA. (2.431 €/mq= € 440.000/181)

2. **Villino al rustico da completare**: superficie commerciale 180 mq

(Agenzia immobiliare: FRIMM-XXXXXXXXXX)

Richiesta iniziale: 190.000 + IVA (1.055 €/mq).

3. **Villino semi-completato** (a rustico solo il piano interrato):

superficie totale 200 mq

superficie commerciale 140 mq

(Agenzia immobiliare: FRIMM- [REDACTED])

Richiesta iniziale: 320.000 + IVA (2.286 €/mq)

4.2.5 **Stima dei costi a finire dei 22 villini**

Dai rilievi effettuati all'interno dei 22 villini, si è stimato un costo unitario (lavori + oneri tecnici) variabile da 300,00 €/mq a 700,00 €/mq per il completamento dei villini a livello di lavori impiantistici, finiture, montaggio di scale prefabbricate e sistemazioni esterne. Si sono riscontrate fortissime differenze a livello di opere necessarie per completare i villini.

Non sono stato considerati oneri consortili dovuti a contenzioso, quote arretrate o straordinarie per il completamento delle opere a scomputo e per eventuali nuovi lavori, ecc.

In fase di compravendita e completamento dei lavori, potrà essere valutata la possibilità di utilizzo degli incentivi fiscali (ecobonus, facciate, ecc.) definiti per supportare il settore dell'edilizia a seguito dell'emergenza COVID-19.

4.2.6 **Stima del valore dei villini**

Sulla base dei dati raccolti sulle compravendite effettuate recentemente e delle offerte immobiliari in essere nel Consorzio "Giardini del Pescaccio", tenendo anche conto dei dati di mercato segnalati dalla banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate, relative al secondo semestre 2019 per la microzona catastale n. 137 denominata Massimina-Casal Lumbroso, si sono definiti i seguenti valori.

E' stato rilevato sul campo il prezzo richiesto per appartamenti nuovi di classe A++, con consegna tipo "chiavi in mano" prevista entro Settembre 2020, tenendo anche conto dei criteri adottati per contabilizzare la superficie commerciale tramite coefficienti di incidenza delle pertinenze e degli spazi interrati ed esterni.

Rilevando il prezzo richiesto scontato dopo trattativa e la correlata superficie commerciale si è potuto definire il prezzo unitario richiesto per mq commerciale dell'unità in vendita, secondo i parametri sotto riportati.

Successivamente, tale prezzo unitario e gli stessi criteri di calcolo della superficie commerciale sono stati applicati, ad esempio, al villino "Lotto14" da stimare per addivenire ad un suo valore aggiornato dell'immobile perfettamente completato, in linea con i valori espressi dall'attuale mercato immobiliare.

Valutazione dettagliata degli immobili inseriti nelle disponibilità della società "Casale Lumbroso 93 S.C.R.L."

	Coefficiente	Lotto 14		Proposta commerciale da 420mila €	
		Superficie mq		Superficie mq	
		di incidenza	Reale netta	Reale netta	Commerciale
Garage	1.0		58.90	58.90	74.00
Abitazione	1.0		47.30	47.30	42.00
Mansarda	1.0		22.40	22.40	20.00
Giardino	0.1		210.75	21.08	250.00
Terrazzo	0.3		52.80	15.84	60.00
Accessorio	0.3		20.30	6.70	15.00
			MQ totali	172.21	183.95
Costo unitario €*mq				2,283.23	(€ 420mila /184mq)

Successivamente, tale valore unitario di euro 2.283 al metro quadro è stato applicato a tutti gli altri 21 immobili al rustico, detraendo gli specifici costi per i lavori e i servizi tecnici necessari per un completamento degli immobili a regola d'arte, secondo gli standard caratteristici del periodo di progettazione e rilascio del Permesso di Costruire. Si è tenuto dunque conto della diversa progettazione a livello di classe energetica rispetto allo stato di classe A++ offerto dall'attuale mercato immobiliare, e del diverso standard qualitativo nei villini della cooperativa derivante dalla non previsione di sistemi energetici alternativi di ultima generazione (fotovoltaico con sistemi di accumulo e solare termico), piscina chiavi in mano anche se di dimensioni molto limitate (20 mq), grate di protezione.

Inoltre, si è tenuto molto conto dei parametri relativi all'affaccio, alla panoramicità, alla luminosità, alla qualità del micro ambiente al contorno, e ai criteri seguiti per la distribuzione degli spazi interni relativamente ad ogni singola unità.

È stato così possibile calcolare i valori allo stato attuale per tutti i 22 Villini secondo gli importi riportati nella tabella seguente.

Allo stato attuale a rustico, il valore complessivo degli immobili al netto dei costi a finire risulta pari **ad oltre euro 7,16 a cifra tonda.**

Aggiornamento Stima Villini (22 unità)						
Lotto	Palazzina/Unità	Natura bene	Foglio Catastale 413		Consistenza mq	Stima Stato Attuale €
			Particella	Subalterno		
1*	27G-11B	Villino	2578	1-6	128,80	223.726,22
	NA	N.A.	N.A.	N.A.		
2	24A-17	Villino	2616	1	189,27	439.033,73
		Garage	2616		148,61	
3	25B-13	Villino	2643	1	185,69	478.854,14
		Garage	2643	2	145,65	
4	25B-14B	Villino	2642	2	107,75	243.086,12
		Garage	2642	4	73,13	
5	25B-14A	Villino	2642	1	105,01	234.670,24
		Garage	2642	3	70,31	
6	25A-16A	Villino	2640	1	110,02	244.822,91
		Garage	2640	3	70,87	
7	25A-16B	Villino	2640	2	88,13	209.627,54
		Garage	2640	4	72,09	
8	27A-9B	Villino	2580	2	101,60	227.871,43
		Garage	2580	4	70,03	
9**	27A-9A	Villino	2580	1	112,74	243.606,62
		Garage	2580	3	72,76	
10	27F-10	Villino	2579	1	205,88	474.907,53
		Garage	2579	2	146,26	
11	16A-19	Villino	2367	1	214,36	490.364,12
		Garage	2367	2	145,69	
12	16A-20	Villino	2366	1	212,83	487.577,82
		Garage	2366	2	145,79	
13	27C-5B	Villino	2584	2	107,23	245.137,03
		Garage	2584	4	69,66	
14	27C-4B	Villino	2583	2	107,23	242.032,08
		Garage	2583	4	70,43	
15	27D-6B	Villino	2585	2-4-6	110,01	255.061,00
		Garage	2585		66,71	
16***	27D-6A	Villino	2585	1-3-5	103,37	243.375,41
		Garage	2585		71,91	
17	27D-7B	Villino	2586	2-4-6	115,47	267.676,23
		Garage	2586		68,67	
18	33/34-39	Villino	3114	504-505-506	195,80	500.466,24
		Garage	3114		146,01	
19	33/34-41A	Villino	3114	4-29	102,49	226.283,70
		Garage	3114		71,54	
20	33/34-41B	Villino	3114	5-30	97,39	216.804,20
		Garage	3114		71,72	
21	33/34-42	Villino	3114	13-38	198,21	481.195,79
		Garage	3114		148,77	
22	33/34-45	Villino	3114	17-42	198,69	487.311,70
		Garage	3114		147,19	

* Interessati da Preliminare di Compravendita	Villini mq tot	3.097,96	Totale Euro	7.163.491,89
	Garage mq tot.	2.093,79		

I lotti compresi dal 3 al 14 coincidono con gli stessi villini stimati nella precedente perizia De Astis.

La Cooperativa in liquidazione è proprietaria di 9 Posti auto ubicati nel Lotto urbanistico 33-34 che sono descritti in dettaglio nella specifica Scheda di Vendita n. 23. Essi sono stati codificati con le sigle da 23 A a 23 i. I nove posti auto sono così localizzati:

Valutazione dettagliata degli immobili inseriti nelle disponibilità della società "Casale Lumbroso 93 S.C.R.L."

- in via Francesco Giacomo Tricomi 32 per il posto auto 23 A in prossimità del villino E inserito nell'attuale lotto di vendita 21;
- lungo via Giulio Pittarelli relativamente agli altri posti auto dal 23 B al 23 i (sottostante il villino H-inserito nell'attuale lotto di vendita 22).

Tutti questi nove posti auto sono identificati negli atti interni della cooperativa in liquidazione come i "BOX".

Numero di elenco	Lotto di vendita Codice	Identificativo catastale bene	Larghezza	Sup. mq	Superficie convenzionale mq	Prezzo unitario €*mq	Valore totale	Costo lavori per completamento box	Quota in vendita	Valore in vendita
nr	a.n.	Foglio 413 Part. 3114 Sub:	m	mq	50% superficie	1.900,00	€	€	%	€
1	23a	19	3,32	24,90	12,45	1.900,00	23.655,00	6.000,00	100%	17.655,00
2	23b	21	3,21	20,87	10,43	1.900,00	19.821,75	7.500,00	100%	12.321,75
3	23c	22	3,20	20,80	10,40	1.900,00	19.760,00	7.500,00	100%	12.260,00
4	23d	23	3,20	20,80	10,40	1.900,00	19.760,00	7.500,00	100%	12.260,00
5	23e	24	3,20	20,80	10,40	1.900,00	19.760,00	7.500,00	100%	12.260,00
6	23f	25	3,60	21,96	10,98	1.900,00	20.862,00	7.500,00	100%	13.362,00
7	23g	26	3,50	20,65	10,33	1.900,00	19.617,50	7.500,00	100%	12.117,50
8	23h	27	3,50	22,54	11,27	1.900,00	21.413,00	7.500,00	100%	13.913,00
9	23i	28	3,50	24,15	12,08	1.900,00	22.942,50	6.000,00	100%	16.942,50
				197,47	98,73		Valore complessivo vendita frazionata			123.091,75
							Valore complessivo vendita unitaria (-25%)			92.318,81

Il più probabile valore di mercato dell'immobile sopra descritto nelle attuali condizioni in caso di vendita frazionata è pari alla somma del valore attuale dei nove posti auto, ovvero **euro 123.092**.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile sopra descritto nelle attuali condizioni in caso di vendita globale è pari alla somma del valore attuale dei nove posti auto scontati del 25%, ovvero **euro 92.319**.

4.3 Lotti di terreno edificabile (Lotto urbanistico 13-14)

4.3.1 Le potenzialità edificatorie dei lotti

Sulla base della configurazione progettuale precedentemente approvata da tutti gli Enti territorialmente competenti, per un intervento mai avviato a livello di cantierizzazione, sono stati definiti i seguenti valori nei due scenari di vendita (accorpata e frazionata).

Si evince una capacità edificatoria totale di edilizia residenziale del (Lotto urb. 13+Lotto urb. 14) pari a mc. 2.925,00 mc (ovvero secondo il progetto approvato ma scaduto, 12 porzioni di 6 villini bifamiliari da 225 mc cadauno più un villino singolo da 225 mc). Tale calcolo non ha tenuto conto della particella 1418 che non è di proprietà della Cooperativa in liquidazione coatta.

Questo comparto è costituito da 26 particelle catastali di terreno, libero da manufatti o costruzioni e attualmente privo di permessi a costruire. Tale area coincide con il Lotto

(13 e 14) della Convenzione G4 "Giardini del Pescaccio", eccetto la particella 1418 che non è di proprietà della Cooperativa in liquidazione coatta. La relativa convenzione urbanistica venne stipulata dal Comune di Roma Capitale con il Consorzio "Giardini del Pescaccio" in data 15 Maggio 1996, per una volumetria di mc 2.475,00 (ovvero 11 villini da 225 mc), dopo aver detratto una capacità edificatoria di mc 225 relativa alla surriferita particella 1418 di altra proprietà.

La cubatura realizzabile sopra indicata potrà essere integrata con:

- 10% della cubatura (mc) per la destinazione a parcheggio espressa in mq;
- 1/50 della superficie del lotto per la destinazione a locale accessorio.
- Serra bioclimatica con esposizione verso Est-Sud-Ovest;
- Eventuali integrazioni volumetriche di un nuovo possibile futuro Piano Casa o da altre future misure di sviluppo urbanistico ed edilizio.

4.3.2 Stima del valore dei terreni edificabili

Dalle stime effettuate per i villini, considerando un valore finale medio per un villino monofamiliare completato (non frazionato) pari a 460mila €, e considerando una incidenza del terreno pari al 25% del valore di mercato finale, si ottiene il seguente costo medio del terreno:

- € 5.980.000 x 25% = **1.495.000 €** per complessivi mq 15.303 (Lotto 1 + Lotto 2), ovvero un prezzo unitario del terreno pari a circa 97,69 € al mq.

Applicando il criterio del VALORE DI TRASFORMAZIONE, secondo la formula riportata nel paragrafo 2.2 (pag. 17), si definisce un valore di mercato dei lotti edificabili leggermente inferiore secondo i passaggi più significativi che sono riportati nel seguito

- Ricavi pari a 460mila € per 13 villini
- Costo di costruzione 1.000 €/mq + 15% per sistemazioni esterne
- Oneri per costo di costruzione 150.000 € come *lump sum* (importo precedente)
- Oneri finanziari solo al 4% e solo sul 75% delle uscite (c.c.+c.s.+c.p.) prevedendo un cash flow per preventivate nel corso dell'operazione immobiliare e alcuni pagamenti posticipati dei fornitori a 120-180 gg (ritenuta a garanzia del 10% a completamento delle attività di collaudo).

Legenda

Vm

Ricavi: Valore probabile futuro del costruito € 460mila x13 unità

5.980.000,00

Kc	Costo Costruzione (Cc.c.) 1.000 €/mqx210mqx13 unità +15% opere esterne	3.139.500,00
Oc	Contributo oneri costruzione : 150mila € (lump sum)	150.000,00
Op	Progetto+DL 10% su Kc	313.950,00
Of	Oneri finanziari 4% su 75% su (Kc+Oc+Op).	108.103,50
P	Profitto imprenditore edile 15% su Kc	470.925,00
Sg	Spese Generali 13,65% su Kc	428.541,75

Uscite €

4.611.020,25

Incidenza terreno per villino

Vt	Valore Terreno senza remunerazione capitale investito terreno	1.368.979,75	€
Vt	Valore Terreno attualizzato 6% x 2 anni	1.222.303,35	94.023,33
Vt	Se capitalizzo uscite ai 6% per 2 anni, secondo precedente calcolo in perizia De Astis & altri periti, uscite ridotte a	4.116.982,37	
Vt	Valore Terreno dopo capitalizzazione uscite 6% per 2 anni	1.863.017,63	143.309,05

Rispetto alla precedente perizia, sono stati applicati valori meno conservativi e più in linea con l'attuale reale contesto finanziario.

Applicando la formula del **Valore di Trasformazione**, considerando un tasso di remunerazione del capitale investito (r) pari al 6% per (n) 2 anni, si ottiene un valore pari a **1.222.303 €**.

Pertanto il valore più probabile di mercato si ricava dalla media dei due valori sopra calcolati:

- $(1.495.000 + 1.222.303) \times 1/2 = 1.358.652 \text{ €}$ approssimato a **1.360.000 €** per una incidenza media per comparto afferente a singolo villino pari a 104.615 €.

Nella tabella seguente, viene riportata una ripartizione di tale importo in funzione delle 26 particelle catastali che costituiscono i due macro lotti di vendita 23 e 24 per una estensione complessiva di mq 16.738,00, nel primo scenario di una vendita non frazionata dei lotti di terreno.

Terreni in via Francesco Giacomo Tricomi 30-32 (Prop. Casale Lumbroso 93 SCRL)								
Lotto di vendita	Lotto urbanistico	Nr. Elenco	Natura bene	Foglio Catastale 413			Cubatura residenziale concedibile mc	Stima aggiornata €
			Terreno edif. & viabilità Lotto 14	Particella	Estensione mq particella	Estensione mq subtotale		
24	14	1	Terreno edif. Residenziale	1421	484,00		450.00	1.360.000,00
		2	Terreno edif. Residenziale	3153	696,00			
		3	Terreno edif. Residenziale	3154	114,00			
		4	Terreno edif. Residenziale	3155	470,00			
		5	Terreno edif. Residenziale	3156	258,00			
		Superficie totale residenziale per Lotto Urb. 14			2.022,00			
		6	Verde privato attrezzato	3132	673,00			
		7	Verde privato attrezzato	3133	17,00			
		Superficie totale per Verde Privato Attrezzato Lotto 14			690,00			
	Superficie totale per Lotto Urb. Nr. 14			2.712,00	2.712,00			
	13		Terreno edif. & viabilità Lotto 13	Particella	Estensione mq particella	Estensione mq subtotale	2,475.00	
		8	Terreno edif. Residenziale	3134	1.887,00			
		9	Terreno edif. Residenziale	3135	1.495,00			
		10	Terreno edif. Residenziale	3136	1.290,00			
		11	Terreno edif. Residenziale	3137	640,00			
		12	Terreno edif. Residenziale	3138	1.089,00			
		13	Terreno edif. Residenziale	3139	321,00			
		14	Terreno edif. Residenziale	3140	1.038,00			
		15	Terreno edif. Residenziale	3141	897,00			
		16	Terreno edif. Residenziale	3142	930,00			
		17	Terreno edif. Residenziale	3143	955,00			
		18	Terreno edif. Residenziale	3144	178,00			
		19	Terreno edif. Residenziale	3145	716,00			
		20	Terreno edif. Residenziale	3146	580,00			
		21	Terreno edif. Residenziale	3147	350,00			
		22	Terreno edif. Residenziale	3148	392,00			
		23	Terreno edif. Residenziale	3149	474,00			
		24	Terreno edif. Residenziale	3150	46,00			
		25	Terreno edif. Residenziale	3151	662,00			
		26	Terreno edif. Residenziale	3152	86,00			
	Superficie totale per Lotto Urb. Nr. 13			14.026,00	14.026,00			
	A		Totale Terreno edificabile (Lotti 14 + 13) mq			16.738,00	2.925,00	

Tale valore medio di mercato (1,36 mln €) trova riscontro con la recente asta nell'ambito della procedura N. 1874/2016 che, per emergenza Covid19, è stata aggiornata a prossima data.

In detta procedura, erano stati offerti due lotti anch'essi interni al consorzio "Giardini del Pescaccio", acquistabili anche in maniera disgiunta tra loro, per una estensione complessiva di mq. 1.876,00 con la stessa capacità edificatoria del Lotto urbanistico 14 (450,00 mc). L'asta ha riguardato le particelle catastali del Foglio 413, Particelle 1430 e 1431, rispettivamente di 1.116 mq e di 760 mq.

La perizia di stima redatta a Marzo 2019 dall' [REDACTED] aveva definito un valore iniziale a base d'asta pari a 160mila € per singolo lotto, sia per quello da 1.116 mq, sia per quello da 760 mq. I successivi riscontri in asta, prima dell'emergenza Covid19 hanno ridotto sensibilmente detti valori, pur essendo stata pubblicizzata la vendita all'incanto sui siti web "Casa.it" e "Idealista.it".

Valutazione dettagliata degli immobili inseriti nelle disponibilità della società "Casale Lumbroso 93 S.C.R.L."

Causa aste andate deserte, entrambi i lotti sono stati rimessi in vendita con nuova asta senza incanto con modalità telematica sincrona mista il 26 Marzo 2020 con prezzi ribassati (prezzo minimo di € 72.000 € per il singolo lotto con un valore d'asta di 96.000,00 €, ovvero complessivamente pari a 144.000 € e 192.000 €, rispettivamente come prezzo minimo e valore d'asta). Causa emergenza Covid19, l'asta giudiziaria del 26 Marzo è stata rinviata a nuova data che, a fine Luglio 2020, non era stata ancora fissata.

Infine, vi sono altre particelle sempre di proprietà della cooperativa in liquidazione destinate a verde privato attrezzato ubicate al termine della strada consortile afferente alla particella 1387, verso il confine Sud-Ovest del comprensorio "I Giardini del Pescaccio.

Queste particelle sviluppano mq 3.375, di cui mq 263 interessati da un preliminare di compravendita, come ben evidenziato nel già citato allegato 6 che mostra un possibile schema per vendita frazionata. Il corrispettivo concordato nel preliminare per detta vendita di 263 mq è stato fissato a 10mila €, con un prezzo unitario di circa 38 €/mq.

Tale prezzo non risulta del tutto congruente anche per le altre particelle, perché alcune di esse risultano molto scoscese, soggette ad erosione in quanto precedentemente erano state utilizzate come cava, e quindi risultano meno utilizzabili ed appetibili.

Inoltre, su queste particelle marginali di proprietà della cooperativa in liquidazione, vi è il concreto rischio di deposito abusivo di rifiuti e di materiali di risulta da parte di ignoti, nonché di occupazione abusiva per cantieri temporanei o di sconfinamenti delle recinzioni private esistenti.

A ridosso della vendita, si raccomandano, ulteriori verifiche, anche topografiche per individuare i reali confini, nonché ispezioni per prevenire contaminazioni del suolo che richiederebbero future costose bonifiche e rischi di contenzioso con i promissari acquirenti.

Pertanto, un valore medio attuale per questi suoli marginali che si estendono per mq 3.375 potrebbe essere di circa 20 € al mq, per una vendita a corpo ad un valore complessivo pari a 68,000 €, tenendo conto così dell'erosione e della presenza della cabina elettrica.

Stralciando le particelle già promesse in vendita ad un prezzo più vantaggioso (mq 263 tutte comprese nel Lotto di vendita nr. 26 stimato pari a 8.000 €), rimane un valore delle particelle residue pari a 60.000 €. (Lotto di vendita 25 per mq 3.112).

In sintesi, nell'ipotesi di non frazionare ulteriormente i lotti edificabili 13 e 14, si avrebbe la seguente situazione complessiva:



Ipotesi di Vendita non Frazionata		
Descrizione immobile	Superficie mq	Stima im Euro
Totale Terreno edificabile (Lotti 14 + 13) mq	16.738,00	1.360.000,00
Viabilità Consortile (non commerciabile)	378,00	-
Verde privato attrezzato	3.375,00	68.000,00
Centrale Elettrica consortile	42,00	-
Beni comuni Lotto 33 e 34 (part. 3114 sub, 1, 2 e 3		
Totale vendita accorpata dei Terreni		1.428.000,00

Ritornando ai criteri per valorizzare al massimo i beni della Cooperativa in liquidazione, si potrebbe ipotizzare anche una vendita fortemente più frazionata in 7 o 8 micro lotti, non più in un solo o in due lotti, come illustrato nella allegata planimetria (Allegato 6).

Sarebbe innegabilmente una procedura più complessa, ma si otterrebbe un maggior ricavo di almeno un 10% in più, e soprattutto una maggiore probabilità di ottenere i prezzi richiesti, indicati nella tabella seguente, minimizzando il rischio di aste andate deserte.

L'offerta sarebbe rivolta anche ad un singolo acquirente privato poiché verrebbe offerta come lotto di vendita l'area afferente al singolo villino da 225 mc di cubatura complessiva utile (75 mq utili a piano terra), più gli eventuali spazi tecnici derivanti dal piano mansardato e dal piano seminterrato a garage. Si precisa che per tali spazi tecnici, la cooperativa in liquidazione sottoscrisse un atto d'obbligo a favore del Comune di Roma impegnandosi per sé e per i suoi aventi causa "*....a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso ...*" dei suddetti locali (garage, mansarda e locale accessorio).

Si avrebbero, così, 7 micro-lotti, e se si seguissero le previsioni del vecchio progetto scaduto della cooperativa, si potrebbero realizzare 6 micro-lotti con edifici bifamiliari e un micro-lotto con un villino monofamiliare per un totale di 13 unità abitative, rispettando appieno l'attuale frazionamento catastale.

Sempre nel caso di una vendita frazionata, le cinque particelle destinate alla viabilità di servizio dei sub-lotti più interni sono state inserite nel sub-lotto L di mq 745, al quale non è stato attribuito alcun valore, poiché nello specifico caso in esame la cubatura non dipende da un indice fondiario (All. 10).

La tabella alla pagina seguente illustra questa possibile ipotesi di semplice frazionamento nonché i maggiori ricavi stimati.

Terreni in via Francesco Giacomo Tricomi 30-32 (Prop. Casale Lumbroso 93 SCRL in liq. coatta)

	Sublotti Vendita	Classificazione interna edifici Coop. Villino	Natura bene	Foglio Catastale 413 Particella	Estensione mq nel lotto Urb. 14	Estensione mq nel lotto Urb. 13	Estensione totale Lotto di vendita mq	Cubatura residenziale concedibile mc	Stima in Euro
1	24H	H	Terreno edif. residenziale	3153	696,00		696,00	225,00	130.000,00
2	24D	D	Verde privato attrezzato	3133	17,00		1.461,00	450,00	240.000,00
			Terreno edif. residenziale	3145		716,00			
			Terreno edif. residenziale	3155					
			Terreno edif. residenziale	3156	258,00				
3	24C	C	Terreno edif. residenziale	3137		640,00	3.098,00	450,00	260.000,00
			Terreno edif. residenziale	3146	580,00				
			Terreno edif. residenziale	3147	350,00				
			Terreno edif. residenziale	3148	392,00				
4	24B	B	Terreno edif. residenziale	3149	474,00		3.382,00	450,00	230.000,00
			Terreno edif. residenziale	3151	662,00				
			Terreno edif. residenziale	3134	1.887,00				
5	24A	A	Terreno edif. residenziale	3135	1.495,00		2.328,00	450,00	220.000,00
			Terreno edif. residenziale	3136	1.290,00				
6	24E	E	Terreno edif. residenziale	3140	1.038,00		1.986,00	450,00	210.000,00
			Terreno edif. residenziale	3141	897,00				
7	24F	F	Terreno edif. residenziale	3138	1.089,00		1.885,00	450,00	210.000,00
			Terreno edif. residenziale	3142	930,00				
			Terreno edif. residenziale	3143	955,00		Totale €		1.500.000

Possibile nuovo lotto non previsto nel precedente progetto scaduto con destin. Verde Privato Attrezzato

8	24i	Ve	Terreno edif. (484 mq)	1421	484,00	1.157,00		15.000,00
			Verde privato attrezzato	3132	673,00			35.000,00
Subtotale								50.000,00

Allo stato attuale, sulla base delle stime effettuate, gli immobili analizzati nell'ambito della presente relazione hanno un valore complessivo attuale (Ottobre 2020) pari a **Euro 8,88 mln** a cifra tonda nel caso di vendita frazionata dei terreni edificabili, in uno scenario ottimistico di cantierabilità entro i successivi 18-24 mesi dalla presentazione dei progetti. Tale stima include sia i terreni che i villini come di seguito riportato:

- Allo **stato attuale dei villini**, ovvero al grezzo, è stato stimato un valore aggiornato degli immobili complessivamente pari a **euro 7,16 mln a cifra tonda**.
- A livello dei **terreni edificabili**, il valore aggiornato più probabile di mercato delle 26 particelle catastali comprese nei Lotti 13 e 14 del Comparto Residenziale Z-7 (lotti originali 13 & 14 della Convenzione Urbanistica tra il Comune di Roma e il consorzio "Giardini di Pescaccio") è pari a **euro 1,55 mln a cifra tonda** in caso di vendita frazionata per lotto di terreno idoneo a costruire un villino bifamiliare (ad esempio, 2 unità da 225 mc cadauna). Invece, in caso di vendita accorpata dei lotti di terreno, il ricavo della vendita potrebbe scendere di circa un 10%. Pertanto, nel caso di vendita complessiva non frazionata, il valore aggiornato di mercato dei terreni edificabili risulterebbe pari a **euro 1,36 mln**, con una incidenza media per comparto afferente al singolo villino pari a 104.615 €.

Questi ricavi vanno integrati con i corrispettivi derivanti dalla vendita dei **9 posti auto coperti (100.000 € a cifra tonda)** e dei **terreni destinati a verde privato attrezzato (68.000 € a cifra tonda)**.

Questi valori vanno inseriti in un contesto di scenario ottimistico, con la cantierabilità degli interventi previsti sui lotti edificabili entro 18-24 mesi al massimo, dalla presentazione del progetto esecutivo. Superati questi vincoli temporali, il mercato potrebbe penalizzare i suddetti immobili, riducendo il loro prezzo di acquisto di un 15%-20% in uno scenario più pessimistico. Inoltre, una vendita frazionata andrà supportata da adeguate campagne pubblicitarie preparatorie, nonché di sensibilizzazione del mercato retail, anche a livello regionale e nazionale⁹.

Tale importo risulta significativamente maggiore di circa euro 4 milioni rispetto a quello indicato nella precedente perizia elaborata dall'A [REDACTED] (Agosto 2019) che riportava un importo totale (terreni+villini) pari a euro 4.599.424. Tale differenza è dovuta a:

⁹ La necessità di dare adeguata pubblicità e gradualità alla vendita di questi immobili è evidente anche alla luce degli esiti della recente asta giudiziaria per due piccoli lotti di terreno edificabile del tutto simili andata deserta l'11 Novembre 2019 (Procedura Esecutiva n. 1 [REDACTED] R.G.E.). In tale asta, il valore di stima di partenza per singola particella risultava di € 160.000 (Foglio 413, Particelle 1430 e 1431, rispettivamente di 1.116 mq e di 760 mq). La perizia di stima iniziale era stata redatta a Marzo 2019 dall' [REDACTED]. La nuova base d'asta è stata aggiornata a euro 96.000 con un prezzo minimo di euro 72.000 per singolo lotto di terreno con capacità edificatoria di 225 mc, quindi con la stessa cubatura afferente ai 13 lotti di terreno oggetto della presente perizia di stima. L'esito negativo della prima asta andata deserta si è avuto nonostante campagne pubblicitarie preliminari condotte sui siti web Casa.it e Idealista.it.



- un maggior numero di villini considerati nella presente relazione (i.e. 22 villini) rispetto a quelli considerati dall'arch [REDACTED] (12 villini);
- prezzi unitari di vendita dei villini più alti.

Schede specifiche per ogni lotto di vendita, considerando anche una vendita frazionata dei lotti di terreno, sono state inserite nell' **allegato 9** (22 schede per i 22 villini e una scheda per i 9 posti auto coperti) e nell'**allegato 10** (3 schede per i lotti di terreno edificabili per residenza e per verde privato). Tali schede vanno comunque lette insieme al Rapporto Generale per comprendere appieno i criteri di stima e i vincoli considerati.

E' opportuno precisare che la stima effettuata nell'ambito del presente documento non tiene conto dei seguenti potenziali costi che ad oggi non sono noti:

- eventuali oneri consortili ed eventuali extra costi derivanti da quote arretrate non pagate che comunque non graveranno sui futuri acquirenti.
- eventuali futuri oneri straordinari causati dal complesso contenzioso in atto presso la Cassazione (contro la soc. [REDACTED]-Hydromania per la strada diretta verso il GRA) in via di definizione entro il 2020 con la pubblicazione della sentenza già definita a Settembre 2020.
- extra costi causati dalle criticità esterne al Consorzio che impediscono il tempestivo completamento delle opere di urbanizzazione a scomputo (strada di collegamento diretto con il GRA e completamento scuola o caserma dei Carabinieri).

L'**allegato 15** riporta le trascrizioni e le formalità gravanti sugli immobili oggetto del presente rapporto di stima, come da certificato notarile del dott. Gianluca Anderlini, notaio in Roma.

E' opportuno concludere riportando il parere fortemente ottimistico della Presidentessa del Consorzio¹⁰, secondo la quale, entro il 2020, verranno risolte le principali criticità sopra elencate che da sempre hanno ostacolato il regolare completamento delle attività consortili (contenzioso con soc. [REDACTED]-Hydromania e decisione finale del Comune di Roma Capitale sulla destinazione d'uso dell'edificio in fase di avanzato completamento, che era stato progettato inizialmente per poter ospitare una scuola primaria).

A supporto di tale previsione ottimistica, giova sottolineare che a Luglio 2020, a dispetto degli ostacoli incontrati, il Consorzio aveva comunque raggiunto il 90% di completamento delle opere di urbanizzazione previste nella succitata Convenzione Urbanistica, sempre secondo il parere della Presidentessa del Consorzio.

Da un punto di vista commerciale, per poter ampliare il mercato dei potenziali acquirenti dei lotti di terreno edificabili, si suggerisce di procedere in due fasi:

1. acquisizione di proposte irrevocabili di acquisto, anche dalla clientela retail;

¹⁰ Nota informativa ricevuta tramite email il 27 e il 31.07.2020 (vedi Allegato 8).

2. successivamente, verifica dei prezzi concordati tramite una procedura ad evidenza pubblica.

Al fine di poter attrarre anche clienti retail, sarebbe molto opportuno definire *ex ante* un piano plano-volumetrico programmatico da utilizzarsi anche solo come regolamento interno vincolante tra i promissari acquirenti e il Consorzio, definendo così la viabilità privata interna ai due lotti (13+14), viabilità interna che sarà utile anche per il passaggio dei relativi sottoservizi (idrico-fognari, gas, elettricità, rete digitale, ecc.) e facilitare l'interazione fra i vari futuri acquirenti.

Il semplice schema di viabilità proposto dallo scrivente tecnico nell'allegato 6 rappresenta solo una possibile opzione, che è totalmente in linea con l'attuale frazionamento catastale, e che riprende in toto il layout di viabilità privata secondaria già utilizzato nel progetto che venne presentato dalla cooperativa e che venne approvato da tutti gli Enti competenti ma è scaduto, unicamente per il mancato avvio della fase di cantierizzazione.

Per meglio garantire i promissari acquirenti, compresi quelli interessati solo ai villini, anche al fine di coinvolgere maggiormente la potenziale clientela *retail*, che non si attiva facilmente in gare ad evidenza pubblica poiché non ha le conoscenze e la disponibilità al rischio di un imprenditore immobiliare, sarà opportuno definire al meglio:

- Formalizzazione della tempistica per ottenere la piena cantierabilità dal Consorzio in funzione dell'avanzamento delle opere di urbanizzazione bloccate dal contenzioso in essere presso la Cassazione e dalle mancate decisioni del Comune di Roma Capitale (caserma o scuola?). Secondo la recente nota informativa del Presidente [REDACTED] (vedi All. 3) dette criticità sono comunque in via di rapidissima risoluzione. La cubatura necessaria per gli interventi sui lotti 13 e 14 sarebbe comunque attivabile già da subito.
- Conseguentemente, un atto ufficiale di proroga della Convenzione Urbanistica (comunque già automaticamente prorogata in base all'art. 24 della stessa Convenzione Urbanistica) tra il Consorzio "Giardini del Pescaccio" e il Comune di Roma Capitale sarebbe molto utile per attrarre un maggior numero di potenziali acquirenti, nonché per concordare con il Comune un completamento accelerato del programma urbanistico mediante una procedura veloce tramite SCIA come alternativa al Permesso di Costruire, ai sensi del D. Lgs. n. 222/2016. Ovviamente, anche con la SCIA, rimane comunque l'obbligo dell'ottenimento preventivo dell'Autorizzazione Paesaggistica per il vincolo archeologico presente sul lotto urbanistico 13.
- Un ulteriore parere della Soprintendenza, almeno preliminare di prefattibilità, a livello di vincoli archeologici (recuperando all'interno della Cooperativa i risultati delle precedenti indagini e scavi (ad oggi non ancora risultati disponibili per poterli riutilizzare di nuovo senza dover effettuare nuovi rilievi e indagini di campo), potrebbe aumentare notevolmente l'interesse e l'attrattività verso i terreni edificabili ancora liberi.

- Ugualmente sarebbe utile per non far deprezzare le particelle più vicine all'elettrodotto, una ulteriore verifica preliminare dell'impatto elettromagnetico causato dall'elettrodotto contattando direttamente ACEA. Si dovrà evidenziare che non sono cambiati né la normativa di riferimento utilizzata per ottenere il nulla osta ACEA al precedente Permesso di Costruire scaduto, né, molto presumibilmente i valori di elettromagnetismo generati dalla linea ad alta tensione, così come già emerge dall'aggiornamento della relazione specialistica (All. 11).
- Valutazione sulla fattibilità di creare un macro lotto con destinazione Verde Privato Attrezzato (centro sportivo, zona gioco bimbi con punto di ristoro, ecc.), accorpando i Lotti di vendita 24i e 25, anche per un centro ricreativo al servizio dei consorziati.

In fede,

Roma, 13 Ottobre 2020

