

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Terreno edificabile

sub Comparto Z31 SAGOMA D

Località Torino-Mezzocammino (RM)

Per conto di:

nelle persone del Commissario Liquidatore:

Arch. Alessandra De Astis

Oggetto di valutazione in relazione alla congruità del prezzo offerto dalla società

Terreno edificabile nel comparto Z31 (Loc. Torino Mezzocammino).

SCHEDA SINTETICA TERRENO (Loc. Torino – Mezzocammino)

Indirizzo: Via Hugo Pratt- 00122 Roma

Distinto all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Roma, Catasto Terreni al Foglio 1150 part.IIIa 3349(ex 2910)

OMI: Fascia/zona:

Suburbana/MEZZOCAMMINO (Via di Mezzocammino); Codice di zona: E184;

Descrizione sintetica: terreno edificabile di circa 790 m² con capacità edificatoria di m³.720,14 relativi alla sola Ilca Pometina Prima arl per millesimi 679,38 con destinazione residenziale

Proprietà del lotto al catasto Terreni:

1 COOPERATIVA P.I.C.A. SRL SOC. COOP. DI PRODUZIONE E LAVORO FRA PROGETTISTI IMPIANTISTI CEMENTISTI E Sede in ROMA (RM) 03849520584 Proprieta' 11768/100000

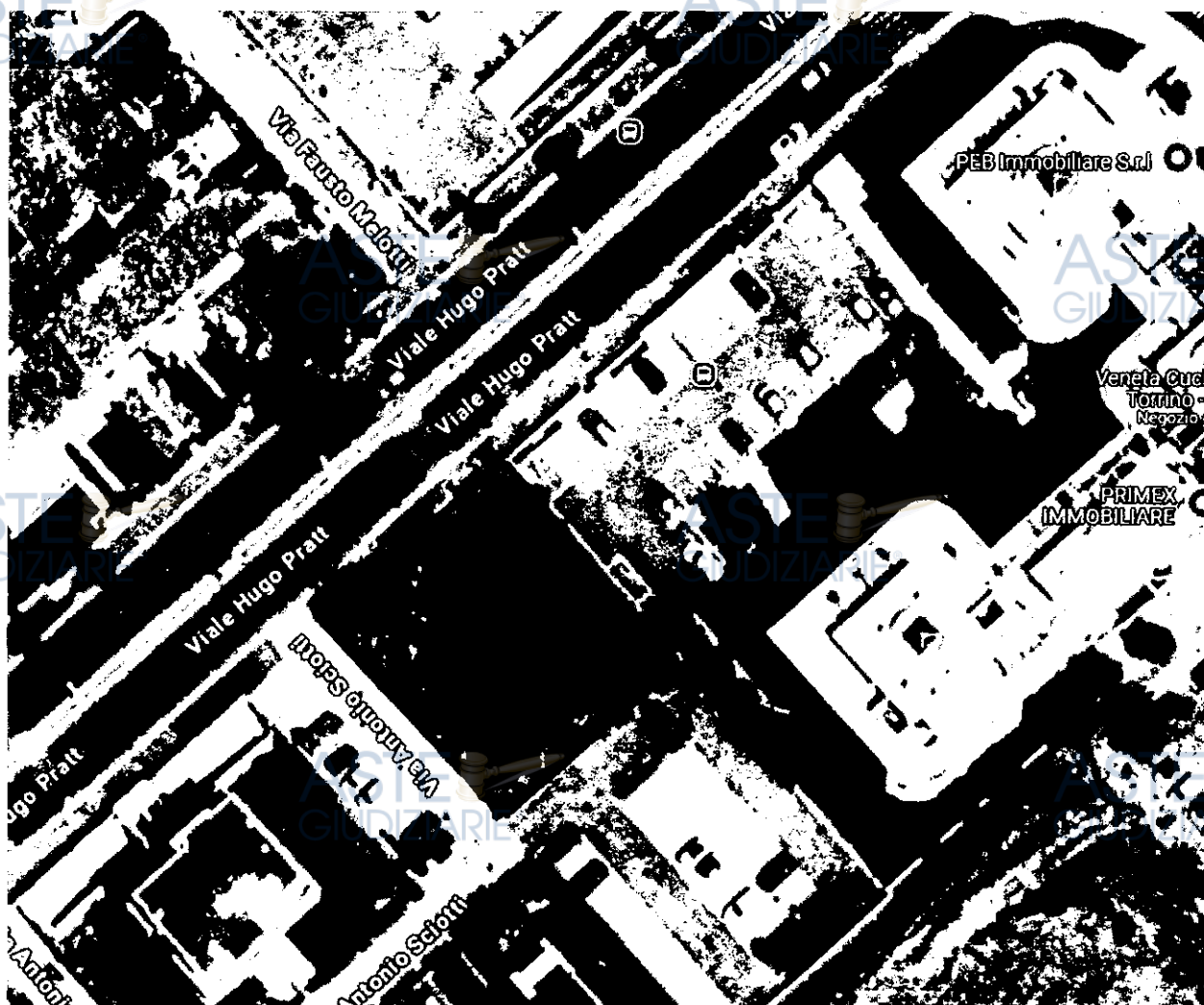
67938/100000

16921/100000

La sottoscritta Arch. Alessandra De Astis iscritta all'Ordine degli Architetti
Pianificatori,Paesaggisti e Conservatori di Roma e Provincia al N.9441
per incarico ricevuto dal Tribunale di Roma in qualità di Commissario liquidatore
del PROCEDIMENTO FALLIMENTARE
dichiara quanto segue.

TERRENO – LOC. TORRINO MEZZOCAMMINO

DESCRIZIONE DEL BENE



Oggetto della presente valutazione è un lotto di terreno edificabile su cui si prevede la realizzazione di un corpo di fabbrica denominato D, rientrante in un sottocomparto,

identificato con la sigla Z31: il terreno è ubicato in località Torrino-Mezzocammino a sud-est di Roma, nell'attuale Municipio IX (ex. XII), accessibile lungo la Via Hugo Pratt, distante circa 2 km dal GRA; i collegamenti con Roma sono assicurati in parte dalla Cristoforo Colombo ed in parte con la via del Mare. L'area dista circa 25 km dall'aeroporto internazionale Leonardo Da Vinci. I servizi primari e secondari, quali scuole ed uffici pubblici, sono assicurati dal quartiere Ostiense e dall'EUR, distanti circa 6 km e circa 7 km.

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

1.1 AI FINI DELLA LEGITTIMITÀ

La quota di proprietà pari a della Sagoma D del terreno Z31 risulta pervenuto alla società con atto a rogito Notaio Antonio Manzi del 15/05/2003 Rep.69588-ATTO DI REDISTRIBUZIONE TERRENI Trascritto a Roma 1 in data 27 Maggio 2003 al n.30012 di formalità

1.2 AI FINI CATASTALI

Il bene in esame (Z31 sagoma D) risulta censito all'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Roma, Catasto terreni al Foglio Comune di Roma Capitale nel modo seguente:

Foglio 1150 part.IIIa 3349(ex 2910)-seminativo Sp. Mq. 790Reddito Dominicale € 6,42 -Reddito Agrario € 2,75 attualmente intestato a :

IMI

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....



1.3 AI FINI URBANISTICI

- In base al Piano Regolatore Generale di Roma Capitale approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n.18 del 12/2/2008 (B.U.R.L. del 14/3/2008) l'area in oggetto ricade in zona: Città della Trasformazione – Ambiti a pianificazione particolareggiata definita; regolata dagli artt. 56-62 delle NTA. In tali ambiti si applica la disciplina definita dai relativi strumenti urbanistici esecutivi.

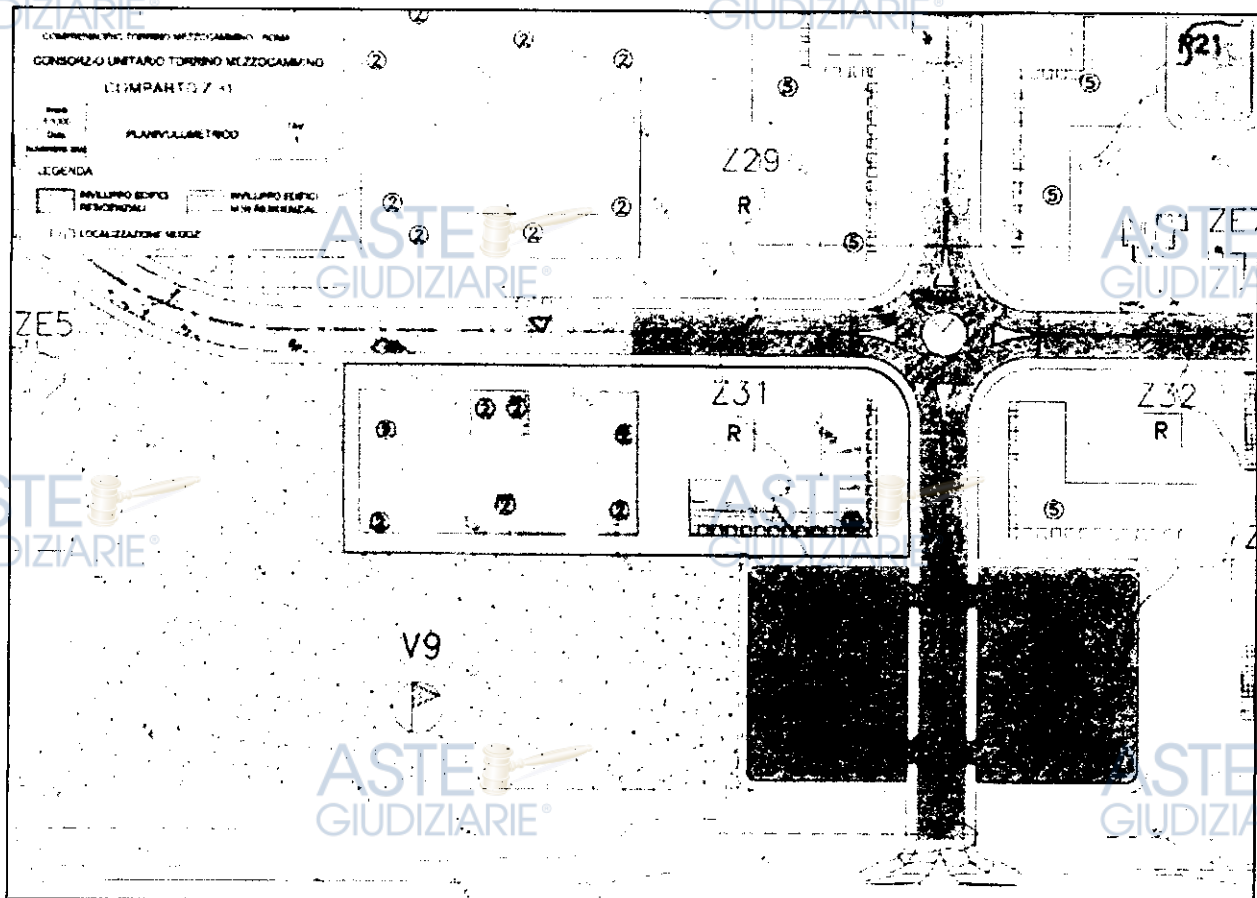
- Il Programma di Trasformazione Urbanistica Torrino-Mezzocammino, nel rispetto di quanto previsto dalla Delibera di Consiglio Comunale n. 44/2001, è stato attuato per mezzo di apposita convenzione stipulata in data 18/9/2002 con atto Not. La Gioia rep. 50882, trascritta il 13/12/2002 ai

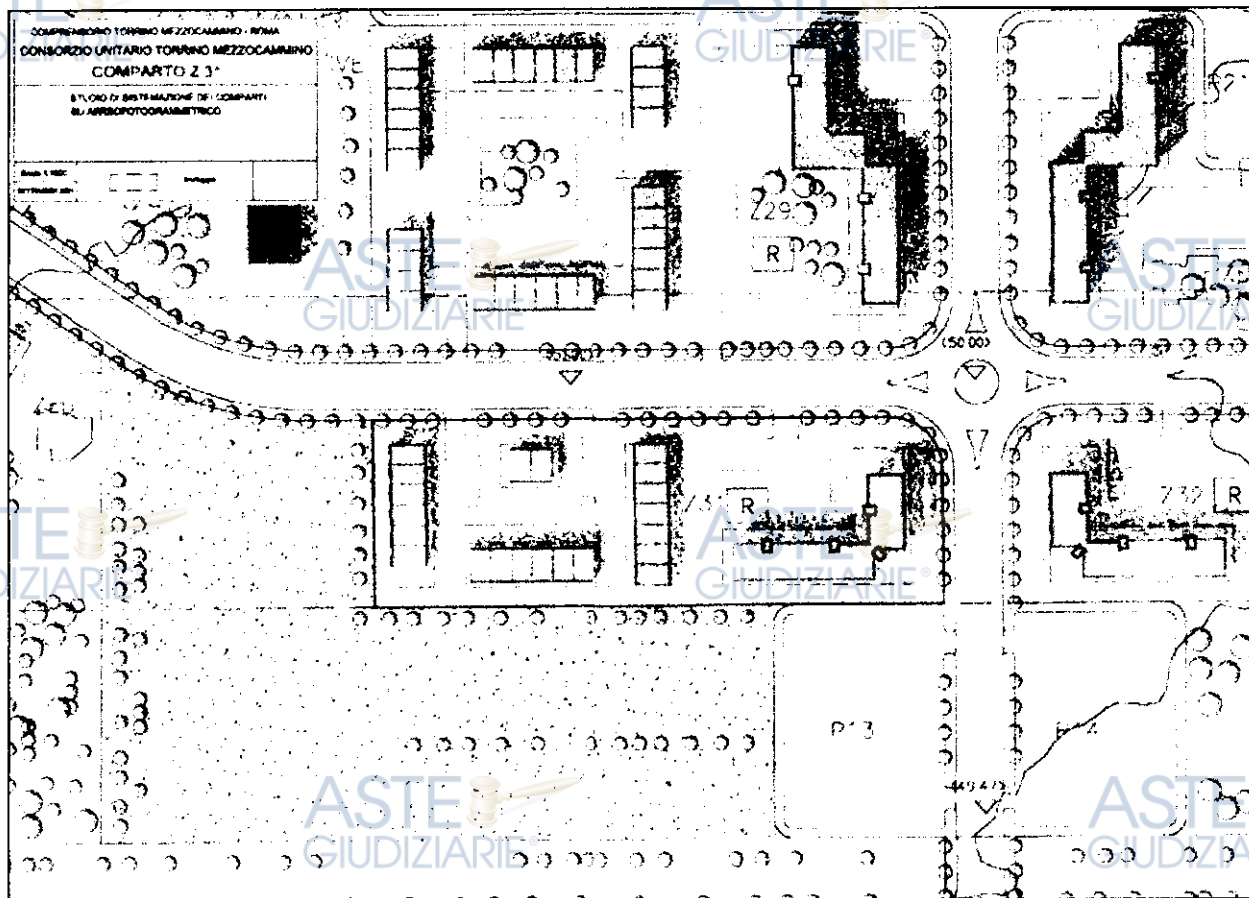
nn.85728 e 85727 di formalità;

1.4 AI FINI DEL PROGETTO EDIFICATORIO

La "Sagoma D" del Sub Comparto "Z31" è un terreno in comproprietà di tre società della superficie di 790 m², ripartito nel modo seguente:

- Coop Pica arl in l.c.mc124,74





STATO REALIZZAZIONE COMPARTO



L'ipotesi di progetto del fabbricato D prevede la realizzazione di $847,61 \text{ m}^3$, di cui $720,14 \text{ m}^3$, per il ... la con la previsione di realizzare

circa mq.260 mq. ad uso residenziale oltre ovviamente agli accessori quali cantine e posti/auto –autorimesse. Ipotizzabili in circa il 15% in aumento considerando i coefficienti di ragguaglio per una superficie quantificabile in mq.300,00

2. VALUTAZIONE DEL BENE

2.1 PREMESSA

Il criterio adottato è, quello del valore di trasformazione, adottato nei giudizi di convenienza economica finalizzato a prevedere il prezzo del bene strumentale in relazione al valore di mercato del bene prodotto. In linea generale il più probabile valore di mercato del bene è quel valore che si ottiene applicando una media ponderale tra valori ottenuti con il metodo di stima sintetica e quelli ottenuti mediante una stima analitica.

a) Valore dell'area in base al valore di mercato delle superfici residenziali

b) (V1) Stima sintetica

c) (V2) Stima analitica

$$V = (V1 + V2 + V3 / 3)$$

a) PROCEDIMENTO DI STIMA SINTETICO

In tale procedimento il valore dell'area è stimato come % del valore di mercato dell'edificazione.

La formula per il calcolo è la seguente:

$$Va = (Vmp * Ia) / q^n$$

dove:

Vmp= valore di mercato post trasformazione;

Ia = incidenza percentuale dell'area sul valore dell'edificazione; dai dati contenuti nell'osservatorio dei valori dell'Agenzia del territorio, relativi ad edifici di analoghe caratteristiche tipologiche, emerge che l'incidenza dell'area per metro quadrato di superficie commerciale, in zona periferica di una città intermedia, è variabile tra il 20% - 30%;

q^n = fattore di attualizzazione che tiene conto del rischio dell'investimento, scontato all'attualità per il numero "n" (anni necessari per la trasformazione);

b) PROCEDIMENTO DI STIMA ANALITICO

Scopo della valutazione è l'individuazione del più probabile valore di mercato del terreno edificabile (nell'ottica della sua permuta con altro bene, semplice alienazione, ecc) quale fattore di produzione impiegato nel processo trasformativo edilizio. Il valore dell'edificato è la sintesi del contributo recato da due fattori produttivi: Suolo + costruzione. L'incidenza "area" sul valore dell'edificato rappresenta la quota del valore del prodotto edilizio finito che può essere attribuita al fattore produttivo "suolo". Il ricorso alla "incidenza area" consente quindi di esprimere il giudizio di stima sul valore dei terreni edificabili, al netto di tutti gli altri fattori produttivi impiegati nel processo di trasformazione urbanistica, fra cui il contributo di costruzione, gli interessi passivi, il profitto del produttore, ecc.

Pertanto si ha:

$$V_{tr} (\text{valore area}) = (V_{mp} - K_{tr}) / q^n$$

dove:

V_{mp} (valore di mercato post trasformazione);

K_{tr} (costi della trasformazione) = $(K_c + C_c + S_t + O_f + P)$

K_c (Costo di Costruzione);

C_c (Contributo di costruzione) = 5-10% di K_c ;

S_t (Spese tecniche) = 8-10% di K_c ;

O_f (Interessi passivi) = 4% di $(K_c + C_c + S_t)$;

P (Profitto del promotore) = 20% di V_{mp} .

2.2 PROCEDIMENTO DI STIMA SINTETICO

Calcolo di V_{mp} (Valore di mercato post trasformazione)

1° Valore di riferimento

Zona Z31 Mezzocammino (Municipi IX-X) €/mq. 2.750,00 per le abitazioni di prima fascia dalle valutazioni della Borsa Immobiliare di Roma primo semestre 2022

2°Valore di riferimento

Zona Suburbana E 184/ Suburbana/MEZZOCAMMINO (VIA DI MEZZOCAMMINO)

€/mq. 2.700,00 – 3.900 le abitazioni dalle valutazioni OMI secondo semestre 2021

3°Valore di riferimento

€ 2.700,00-4.050,00 per le abitazioni dal Borsino Immobiliare Zona Eur-Torino

Mezzocammino

4°Valore di riferimento

€ 3.000,00-4.000,00 per le abitazioni nella medesima zona dal Mercato libero

Mediando tra i valori suesposti si è ipotizzato il valore intermedio di €/mq. 3.300,00 per le abitazioni

Considerando la superficie realizzabile pari esclusivamente per le superfici residenziali pari a mq.300,00 si avrà :

$300,00 \times 3300,00 = € 990.000,00$ di cui il valore dell'area ipotizzabile nel 30 % di tale valore di stima in quanto l'area circostante è stata già edificata e completata

V 1 € 297.000,00

Sulla scorta di indagini di mercato effettuate presso agenzie immobiliari in zona, si assumono i seguenti valori unitari di riferimento:

TOTALE 1.000.000,00 circa

Vmp (post trasformazione) = € 1.000.000,00

la (% dell'area su Vmp) = 30% di Vmp;

$q^n = (1+r)^3$ - si ipotizza di scontare all'attualità il valore ottenuto per un numero di 3 anni (necessari a completare l'opera edilizia);

pertanto:

$Va = (Vmp * la) / q^n = € 1.000.000 * 30\% / (1+0,03)^3 = € 283.882,78$

Va € 283.882,78

2.3 – PROCEDIMENTO DI STIMA ANALITICO

$$V_{tr} (\text{valore area}) = V_{mp} - (K_c + C_c + S_t + O_f + P) / q^n$$

$$V_{mp} = 3.300,00 \text{ €/m}^2$$

$$K_c = 1.300,00 \text{ €/m}^2 ;$$

$$C_c = 5\% \text{ di } K_c = 65 \text{ €/m}^2 ;$$

$$S_t = 8\% \text{ di } K_c = 104 \text{ €/m}^2 ;$$

$$O_f = 4\% \text{ di } (K_c + C_c + S_t) = 58,76 \text{ €/m}^2 ;$$

$$P = 20\% \text{ di } V_{mp} = 660 \text{ €/m}^2 ;$$

$$q^n = (1+0,04)^3$$

Pertanto:

$$V_{tr} = 3.300,00 - (1.300,00 + 65,00 + 104,00 + 58,76 + 660,00) / (1+0,04)^3$$

$$V_{tr} = 1.354,97 \text{ €/m}^2 * 300,00 \text{ m}^2 = \text{€ } 406.493,59$$

MEDIA TRA LE STIME

$$V = V_1 + V_2 + V_3 / 3$$

$$V = 297.000,00 + \text{€ } 283.882,00 + \text{€ } 406.493,59 / 2 = \text{€ } 328.831,19$$

Il valore del Terreno – Loc. TORRINO-MEZZOCAMMINO – Comp. Z31 Sag. D -

(arrotondato per eccesso) è pari a:

329.000,00 (euro trecentoventinovemila/00).

CONCLUSIONI

Dalla stima effettuata si può stabilire congruo il valore dell'offerta effettuata dalla
omissis

complessivamente in € 300.000,00 alla luce del fatto
che vengono ricompresi nell'offerta anche eventuali congruagli o posizioni
debitorie pregresse nei confronti del Consorzio-

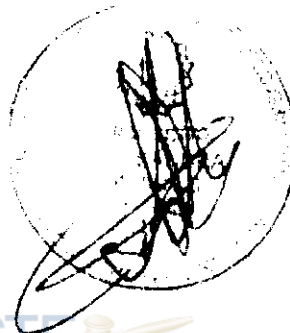


Roma, lì 07/12/2022



In Fede

Arch. Alessandra De Astis



Allegato 1.- Visura catastale



Allegato 2 Estratto di mappa





Vis. tel. (0.90 euro)

Direttore MORENO BALESTRO

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizi Catastali

Comune: (RM) ROMA/C Foglio: 1150 A11: B Scala originale: 1:1000 Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metriProcllo pratica T692578/2022 16-Dic-2022 15:49:17

Particella: 3349

E= 1800