

compresa e compensata anche la consistenza di cui al sedime stradale. Ciò viene confermato anche dalla visura catastale (vedi **All. 9/A**), nella quale non risulta stralciata la porzione stradale né indicato alcun frazionamento, ma viene riportata la superficie originaria dell'intera particella (1.250,00 mq).

Quanto sopra descritto sviluppa la seguente consistenza complessiva:

Sup. lorda calcolata al filo esterno della recinzione che delimita la particella n. 678:

mq. **1.118,75** circa

Sup. lorda destinata a sede stradale calcolata in mezzeria per la particella n. 678

(via Riola Sardo):

mq. **131,25** circa

sup. totale mq **1.250,00** circa

Sup. da visura catastale della particella 678:

mq. **1.250,00**

DATI CATASTALI -part. 678

Dalle visure effettuate al Catasto Terreni di Roma risulta che il lotto descritto è denunciato presso il Catasto Terreni del Comune di Roma al Foglio 1018, particella 678, Seminativo di classe 4, superficie are 12 ca 50, deduzione <A5, reddito Dominicale € 9,39 - reddito Agrario € 4,20 ed è intestato alla

(proprietà 1000/1000 - vedi **All. 9/A**)

DESCRIZIONE DEI LUOGHI - Part. 3689

Trattasi di un lotto libero sito in via Modolo n. 96/angolo via Busachi, località Colle del Sole già Tavernelle, una frazione di Roma situata in zona Borghesiana, nel territorio del Municipio Roma VI (ex VIII); sorge sul lato sud della via Prenestina, tra le frazioni di Prato Fiorito a ovest e Rocca Cencia a est (vedi **All. 2 Foto 1-2**).

L'area ha forma quadrangolare ed è posta in posizione angolare tra la via Modolo e la via Busachi (parallela alla via Prenestina - vedi **All. 3 Foto 10-12**) ed a confine altri lotti edificati (vedi **All. 2 Foto 3 e 5**), dai quali è separata da un muro di cinta, per un'altezza di circa m 1,80; all'area si accede tramite un cancello metallico pedonale

e carrabile posto su via Modolo al civ. 96 (vedi **All. 3 Foto 13-14**); il terreno è in declivio, con un salto di quota dalla strada di circa 5,40 m, raccordato da rampa in cemento (vedi **All. 3 Foto 15 e 22-23**); la restante a superficie è lasciata a verde incolto (vedi **All. 3 Foto 15-24**).

Del lotto sono state rilevate parzialmente le dimensioni, riportate su schizzo personalmente redatto dal CTU (vedi **All. 10/B**), confrontate poi con la planimetria catastale e viste *Google Earth*, dello stesso è stato redatto elaborato grafico in scala 1:500 (vedi **All. 11/B**).

Dal sopralluogo effettuato si è potuto accertare che sono stati realizzati in loco una serie di pilastri in cemento armato, lasciati con i ferri in esterno per legare travi e solai futuri (vedi **All. 3 Foto 15-17**); dalla sovrapposizione dello stato di fatto con la planimetria catastale e con la vista *Google Earth*, inoltre, si è potuto accertare che una porzione del locale commerciale afferente la adiacente part. 3691 (pari a 252,00 mq circa) è stata realizzata sulla part. 3689 (vedi **All. 11/B**); detto locale è stato realizzato senza autorizzazione e per esso è stata presentata dallo stesso sig. [REDACTED] istanza di Concessione in Sanatoria n. 46057 del 28/02/1995 (vedi **All. 11/B e 12**); nella scarsa documentazione trovata all'interno del fascicolo visionato personalmente non viene mai indicata l'esatta particella catastale (o più di una) sulla quale viene a ricadere l'immobile abusivo (vedi **All. 12**).

L'attuale recinzione sembra essere stata realizzata dall'occupante, recependo le prescrizioni della zonizzazione del Piano Particolareggiato, n. 85 "Colle del Sole" e definito nella tavola "Aree pubbliche e Viabilità" (vedi **All. 6 più dettagli al 3° foglio**). Sulla planimetria catastale, la porzione di lotto di pertinenza delle sedi stradali di via Modolo e via Busachi, nei tratti prospicienti il lotto stesso, risulta individuato dalla particella 3838 (vedi **All. 4B**); conseguentemente, nella consistenza di cui alla part.lla 3689 dovrà intendersi esclusa la quota di cui al sedime stradale



evidentemente frazionato e stralciato; ciò viene confermato anche dalla visura catastale [vedi **All. 9/B**], nella quale la superficie dell'intera particella (1,944,00 mq) corrisponde a quella effettivamente rilevata in loco (1.945,00).

Quanto sopra descritto sviluppa la seguente consistenza complessiva:

Sup. lorda calcolata al filo esterno della recinzione che delimita la particella n. 3689, per la porzione libera:

Sup. lorda occupata dal locale commerciale:

mq. 1.693,00 circa

mq. 252,00 circa

sup. totale mq 1.945,00 circa

Sup. da visura catastale della particella 3689:

mq. 1.944,00

DATI CATASTALI -part. 3689

Dalle visure effettuate al Catasto Terreni di Roma risulta che il lotto descritto è denunciato presso il Catasto Terreni del Comune di Roma al Foglio 1018, particella 678, Seminativo di classe 4, superficie are 19 ca 44, deduzione <A5, reddito Dominicale € 14,61 - reddito Agrario € 6,53 ed è intestato alla

(proprietà 1000/1000 - vedi **All. 9/B**)

2) Individuazione dello strumento urbanistico comunale

Le porzioni immobiliari sopra individuate in riferimento al P.R.G. di Roma (approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/02/08 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio il 14 marzo 2008) - Sistemi e Regole - rientrano nella "Città della Trasformazione" - Ambiti di Pianificazione Particolareggiata Definita; si precisa che per tale area sussiste il recepimento n.ro 10202 (vedi **All. 5**).

Si rileva inoltre, che per l'intera zona in questione sussiste un Piano Particolareggiato di Esecuzione (n. 85 - Colle del Sole) - adottato con Del.C.C. n. 146/02, controdedotto con Del.C.C. n. 59/05, approvato con Del.C.C. n. 26/07 -

10202 e le Controdeduzioni alle Osservazioni ed Opposizioni presentate avverso il P.P. adottato con delibera C.C. 146/21.10.2002 (vedi **All. 6**). Tale PPE destina:

- il lotto **678** in parte in "Zona di Conservazione/Completamento/Nuova Edificazione Residenziale, Non Residenziale e Mista"- Capo III N.T.A., con If pari a 0.50 mc/mq (Art. 9 N.T.A.) e in parte in "Aree pubbliche - sedi viarie, parcheggi e verde di arredo stradale", con If pari a 0.50 mc/mq (Art. 7 N.T.A.) solo nel caso in cui l'area prevista pubblica venga ceduta gratuitamente alla Amministrazione Comunale. In tal caso i mc edificabili risulterebbero:

$$1250,00 \text{ mq} \times 0.50 \text{ mc/mq} = \mathbf{625,00 \text{ mc}}$$

Nel caso di esproprio, la volumetria generata dalle aree a destinazione pubblica non potrà essere edificata.

- il lotto **3689** interamente a "Zona di Conservazione/Completamento/Nuova Edificazione Residenziale, Non Residenziale e Mista"- Capo III N.T.A., con If pari a 0.50 mc/mq (Art. 9 N.T.A.), con If pari a 0.50 mc/mq (Art. 7 N.T.A.). In tal caso i mc edificabili risulterebbero:

$$1944,00 \text{ mq} \times 0.50 \text{ mc/mq} = \mathbf{972,00 \text{ mc}}$$

I lotti *de quo*, inoltre, ricadono nel PTP (Piano Territoriale Paesistico) n. 15/9 Valle dell'Aniene; dall'analisi delle tavole relative si è potuto accertare che entrambi si trovano in "Zona di Tutela Limitata", contraddistinta con la sigla "TLa", campita con una quadrettatura, intesa come largamente conforme alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, con prescrizioni ambientali ma senza nessun specifico vincolo prescrittivo ai sensi del Decreto Legislativo 42/04 (vedi **All. 7**). Essi ricadono, infine, nella Tavola B del PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale), dalla quale si evince che il lotto 678 è in "urbanizzato" libero ed il lotto 3689 ricade in "Aree di rispetto dei beni archeologici" (vedi **All. 8**).

I lotti nono sono inseriti all'interno della "Carta della Qualità".



3) *Conformità o meno della costruzione ad autorizzazioni/concessioni (domande di condono), con indicazione sia della possibilità di sanare quanto riscontrato a norma dell'art. 17 comma 5 o 40 comma 6 della legge n. 47/85 e sia il presumibile costo della sanatoria*

In funzione di quanto depositato dagli occupanti e di quanto acquisito all'U.S.C.E., si rileva quanto segue.

Il lotto 678 risulta completamente libero ed ineditato.

Per il lotto 3689, come già evidenziato il sottoscritto ha effettuato una visura del fascicolo presso l'U.S.C.E. di Roma relativo - almeno così sembrava - alla porzione immobiliare in oggetto, Pratica Condono Edilizio n 46057 del 28/02/1995 intestata a Santirocco Paolo, del quale è stata tratta copia di tutta la documentazione in esso contenuta (vedi **All. 12**).

Dall'analisi della documentazione è emerso che l'immobile ad uso commerciale di cui trattasi è quello realizzato dallo stesso [redacted] sul lotto adiacente (3691), anche se questo in effetti sembra invadere anche una porzione della part. 3689 pari a 252, 00 mq. Quindi il profilo della legittimità urbanistica di quest'area è critico; infatti: allo stato attuale, si potrebbe da un lato ottenere il perfezionamento della richiesta di condono presentata per il locale commerciale stralciando anche una parte della part. 3689 ed ovviamente integrando con la documentazione aggiuntiva necessaria (come ad esempio le planimetrie di progetto e catastali mancanti nel fascicolo), pagando gli oneri concessori relativi eventualmente richiesti ad integrazione e, soprattutto, solo dopo aver acquisito la proprietà del terreno che, ad oggi, risulta ancora in capo alla [redacted]. Oppure procedere alla demolizione della porzione ricadente sulla presente particella, affrontando orientativamente i seguenti costi (tratti per i valori unitari dal Prezziario DEI Ristrutturazione aprile 2014):

A25019/b Demolizione totale di fabbricati, sia per la parte interrata che fuori terra, questa per qualsiasi altezza, compreso e ogni onere e magistero per assicurare l'opera eseguita a regola d'arte secondo le normative esistenti, eseguita con mezzi meccanici e con intervento manuale ove occorrente, incluso il carico e trasporto del materiale di risulta a discarica controllata, con esclusione degli oneri di discarica: per fabbricati in cemento armato e muratura, vuoto per pieno: 23,47 €/mc

A25125/a Compenso alle discariche autorizzate per conferimento di materiale di risulta proveniente da demolizioni: rifiuti assimilabili agli urbani (calcinacci, terre, laterizi, ecc.) 9,57 €/mc
 $Mq\ 252,00 \times 4,50 = mc\ 1.134,00 \times 33,04\ €/mc = \mathbf{€\ 37.467,36}$

4) *Indicazione in merito alla disponibilità dell'immobile (libero o occupato e se occupato a che titolo)*

All'atto del sopralluogo gli immobili in oggetto risultavano tutti occupati da:

- [REDACTED]
-

5) *Formazione di eventuali lotti*

Precisato quanto sopra, che si ritiene descriva adeguatamente la situazione in riferimento alle porzioni immobiliari *de qua*, il sottoscritto ritiene che queste possano essere ripartite in **2 lotti**, per ciascuno dei quali verrà individuato il più probabile valore di mercato.

Sono state espletate due tipi di indagine: una prima indagine di mercato, eseguita valutando le offerte attuali proposte dalle agenzie immobiliari per terreni edificabili posti nella zona interessata e duna seconda relativa alle vendite giudiziarie, che è stata eseguita valutando i valori indicati come prezzo base nelle aste immobiliari di

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

terreni edificabili ubicati nelle zone periferiche di Roma con caratteristiche simili a quella dei lotti oggetto di stima.

Comparando le due ricerche si è riscontrato quanto segue. Attraverso la media delle valutazioni eseguite dalle Agenzie Immobiliari, il valore risultante dalla stima sintetica per terreni edificabili ubicati nella zona Colle del Sole, è di € 204/mq, come da tabella in allegato (vedi **All. 13**). Considerati gli effetti della deflazione sul mercato attuale e i reali prezzi di vendita degli immobili, anche in funzione dei prezzi che verranno, si ritiene opportuno applicare un decremento ipotizzabile tra il 25-30%, raggiungendo un presumibile valore applicabile nella fattispecie variabile tra € 130-150/mq.

Dalla valutazione dei prezzi posti a base delle aste giudiziarie relative a terreni edificabili ubicati nelle zone periferiche di Roma, con analoghe caratteristiche a quelle dei lotti oggetto di stima, il valore medio risultante è di € 90-120/mq; tale valutazione è relativa esclusivamente al prezzo dei primi esperimenti di vendita. Detto ciò si precisa che in tutte le aste immobiliari esaminate, le prime vendite non sono state aggiudicate ma sono state susseguite da più esperimenti di vendita con e senza incanto, arrivando anche a nove tentativi. Quindi esaminando il trend dei prezzi posti a base delle prime vendite, andate non aggiudicate e di quelle successive, si è riscontrata la sussistenza di un decremento medio applicabile tra il 45-60%, probabilmente dovuto ai fenomeni di incertezza del mercato immobiliare che determinano dei trend negativi.

Considerando quanto detto, il valore medio risultante dall'indagine di cui sopra oscilla tra € 30-65/mq, come da esempi di aste giudiziarie riportate in allegato (vedi **All. 13**). Confrontando i valori desunti dalle due indagini sopra descritte se ne deduce che:



- Il valore di mercato risultante dalla stima sintetica dei terreni edificabili attraverso la media delle valutazioni eseguite dalle Agenzie Immobiliari, considerando un decremento ipotizzabile del 25-30%, è di € 130-150/mq;
- Il valore risultante dall'analisi effettuata attraverso la media dei prezzi posti a base degli esperimenti di vendita delle aste immobiliari è di € 30-65/mq.
- Il valore medio tra i due oscilla tra € 80-110/mq.



In conclusione, il più probabile valore stimabile come prezzo base di vendita dei terreni edificabili oggetto della presente stima è di € 80-100/mq, con indice tendente verso il valore inferiore.



I terreni in oggetto vengono entrambi valutati intorno a **€. 90,00/mq lordo**, considerando il costo di eventuali demolizioni e dello sgombrò dei terreni.



LOTTO 1 - PART. 678

€. 90,00 x mq. 1.250,00 (superficie catastale - REALE+SEDE STRADALE) =

= €. 112.500,00



LOTTO 2 - PART. 3689



€. 90,00 x mq. 1.944,00 (superficie catastale - REALE) =

= €. 174.960,00

Si fa comunque presente che il presente giudizio di stima ha carattere puramente previsionale, non rappresentando il prezzo di vendita degli immobili, che è sempre il risultato di una trattativa tra le parti che può concretizzarsi in una somma anche sensibilmente diversa dal valore di stima, in relazione al particolare e contingente momento economico dei contraenti.

CONCLUSIONI

Dall'esame di tutti gli elementi raccolti nello svolgimento delle operazioni peritali

emerge chiaramente che il compendio immobiliare in esame, composto da 5 lotti di stima, risulta individuare i seguenti valori:

- LOTTO 1 - PART. 678 € 112.000,00 (arrotondato);
- LOTTO 2 - PART. 3689 € 175.000,00 (arrotondato).

ALLEGATI

Alla presente relazione vengono allegati i seguenti documenti:

- 1) Verbali di sopralluogo partt. 678 e 3689.
- 2) Foto Viste satellitari Google Earth della zona denominata "Colle del Sole" già "Tavernelle" a Roma ed in particolare dei lotti liberi in via Riola Sardo part. 678 (cerchi rossi) e in via Busachi/via Modolo, 96 part. 3689 (cerchi blu).
- 3) Documentazione fotografica.
- 4) Stralci mappa catastale F. 1018, partt. 678-3689.
- 5) Tavole di P.R.G. di Roma (approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 18 del 12/2/08 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio il 14 marzo 2008) per la zona interessata.
- 6) Tavole di Piano Particolareggiato di Esecuzione (n. 85 - Colle del Sole).
- 7) Stralcio PTP (Piano Territoriale Paesistico) n. 15/9 Valle dell'Aniene, tavola E/3.
- 8) Stralcio PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale), tavola B.
- 9) Visure Storiche relative ai lotti oggetto di accertamento, partt. 678 e 3689.
- 10) Schizzi grafici di rilievo dei lotti oggetto di accertamento, partt. 678 e 3689.
- 11) « Restituzione grafica degli immobili oggetto dell'accertamento, Rapp. 1:500.
- 12) Copia Pratica Condono Edilizio n 46057 del 28/02/1995 intestata a

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

13] Indagine delle stime effettuate dalle agenzie immobiliari e dei valori posti a base d'asta delle vendite giudiziarie.

Il sottoscritto, ritenendo di aver esaurientemente risposto al quesito proposto, rimette alla S.V. Ill.ma il presente elaborato peritale, rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Roma, 29 dicembre 2014

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il C. T.U. dott. arch. Carla Ghezzi

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®