

Via Luigi Rizzo, 47 – 00137 ROMA
TEL.: 06/39754231 - FAX: 06/39744567
e-mail: studiotecnicovarzi@yahoo.it

Fall. n: 44002/86 – Part. 3767

Roma, li 30 marzo 2015

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

n. 44002/86"

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA LUCIA CATERINA ODELLO

CURATORE: AVV. LUCA VALVO

C.T.U.: Geom. Giovanni VARZI

- RELAZIONE PERITALE N.2/VARZI -

Il sottoscritto Geom. Giovanni Varzi, con studio in Roma, in Via Luigi Rizzo n. 47, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri di Roma al n.ro 8835, a seguito del conferimento dell'incarico peritale e di tutte le attività svolte, ha elaborato la seguente (N.2) Relazione Peritale.

A tal fine si precisa che tutte le attività di rilievo svolte in loco, che hanno permesso di elaborare il grafico di cui all'allegato n.ro 4, relativo allo stato dei luoghi, si sono svolte con la collaborazione del Geometra Vittorio Goretti di Roma.

- MANDATO CONFERITO -

In funzione della "Informativa al Signore Giudice", depositata in cancelleria in data 13 giugno 2013 e del relativo provvedimento del Giudice Delegato in data 20/21

giugno 2013, nonché della lettera pec del Curatore Fallimento Avv. Luca Valvo del 1 febbraio 2015, si evidenzia che la seguente C.T.U. è stata elaborata in riferimento ai seguenti capitoli:

- 1) Individuazione del bene con relativi dati catastali;
- 2) Individuazione dello strumento urbanistico comunale;
- 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;
- 4) Indicazione in merito alla disponibilità dell'immobile (libero o occupato e se occupato a che titolo);
- 5) Valutazione commerciale attuale e formazione di eventuali lotti.

- SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI -

Per l'elaborazione della presente Consulenza il C.T.U., in data 22 ottobre 2013 ha effettuato una preliminare verifica in loco e successivamente in data 4 luglio 2014 nonché il 27 febbraio 2015 ed il 22 marzo 2015 per l'effettuazione del rilievo di rito.

- BENI DI CUI ALLA STIMA -

1) La porzione immobiliare di cui trattasi si individua in un lotto di terreno ubicato in Roma, con accesso da Via Calasetta snc distinto dalla particella 3767 del foglio 1018 del Catasto Terreni di Roma di superficie catastale pari a mq. 830 (vds visura allegate doc. 2).

La particella 3767 è attualmente inutilizzata e ogni volta che si sono effettuati gli accessi nessuno è risultato presente al suo interno. Inoltre, dalle risultanze del rilievo del lotto, una porzione dell'originaria consistenza (individuata nella

p.lla 886) è stata probabilmente utilizzata come sede stradale (vds visura catastale storica allegata n.ro 1).

Il lotto è risultato chiuso su tre lati, sul lato fronte Via Calasetta vi è una recinzione dissestata. In sostanza il lotto è facilmente accessibile a chiunque.

Detto lotto, nel suo insieme, è di forma rettangolare ed è delimitato da due lotti edificati ed uno in corso di edificazione, oltre alla strada sopra citata.



Figura 1 – accesso da Via Calasetta



Figura 2 – Accesso da Via Calasetta

Il lotto in questione si presenta in pessime condizioni dovute ad una assente manutenzione. Il terreno è completamente pianeggiante, l'intera superficie è totalmente calpestabile ed è ricoperta da terreno oltre che da vario materiale di risulta. Sul fronte stradale vi è un muretto in maggior parte divelto.

All'interno vi è un baraccamento in stato di abbandono, tipo prefabbricato assimilabile a quelli tipici dei cantieri edili.

Per quanto concerne detta "struttura" la stessa è ubicata in adiacenza alla p.lla 2870, quella in corso di edificazione. La "struttura" può essere facilmente rimossa essendo realizzata con strutture prefabbricate non permanenti. Il costo di demolizione/asportazione della struttura presente sul lotto è stimabile a corpo in circa € 1.000,00. Migliore indicazione in tal senso sarà però possibile proporla all'esito di un eventuale adeguato accesso all'interno del compendio in questione oggi limitato dalla presenza di sterpaglie e immondizia varia.

Quanto sopra descritto sviluppa la seguente consistenza complessiva:

Dal rilievo topografico eseguito, la sup. lorda calcolata al filo esterno della recinzione è pari a **mq. 853,49** circa. La sup. lorda calcolata da visura catastale è invece pari a **mq. 830,00**.

La superficie catastale, da visura, risulta quindi minore rispetto a quella attualmente delimitata dalla recinzione, probabilmente a causa di una più esigua superficie utilizzata per la realizzazione della sede stradale anche se non si può trascurare l'ipotesi che ci possa essere stato qualche "movimento" dei lotti adiacenti oltre alle note tolleranze di misurazione.

Quanto sopra descritto risulta essere denunciato presso il Catasto Terreni del Comune di Roma al Foglio 1018, rispettivamente:

- particella 3767, Seminativo di classe 4, superficie are 08 ca 30, deduzione <A5, reddito Dominicale € 6,24 - reddito Agrario € 2,79 (rif. all. n.ro 2).

La particelle è catastalmente intestata alla
- proprietà
1000/1000.

2) La porzione immobiliare nel suo complesso (terreno) 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 - rientra nella "Città della Trasformazione" - Ambiti di Pianificazione Particolareggiata Definita; si precisa che per tale area sussiste il recepimento n.ro 10202.

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 - che destina il lotto 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:

$$830 \text{ mq} \times 0.50 \text{ mc/mq} = 415 \text{ mc}$$

Ovviamente, stante anche l'inevitabile incertezza amministrativa generata dalla procedura in corso, l'effettiva volumetria edificabile sarà conosciuta solo all'esito dell'iter concessorio da inoltrare al competente ufficio comunale che valuterà opportunamente tutte le caratteristiche fin qui descritte come l'area destinata alla strada, confini incerti, osservanza dei distacchi di legge verso altri lotti che potrebbero limitare l'edificazione, ecc..

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

L'immobile non risulta interessato da vincoli ai sensi del Decreto Legislativo 42/04. Lo stesso non è inserito all'interno della "Carta della Qualità".

Si rimanda, comunque, per ulteriori e più precise prescrizioni ed indicazioni in argomento, alle N.T.A. del Piano Particolareggiato in oggetto, alla quale si fa riferimento.

3) Trattandosi di un terreno libero da fabbricati o simili il quesito n. 3 non risulta riferibile alla fattispecie.

4) All'atto dei vari sopralluoghi nel lotto di terreno in questione è risultato facilmente accessibile a causa della carente recinzione e comunque non sono mai stati rinvenute persone al suo interno. Sono stati lasciati degli avvisi vicino al cancello che con ogni probabilità non sono stati visti da eventuali occupanti.

5) Precisato quanto sopra, che si ritiene descriva adeguatamente la situazione in riferimento alla porzione immobiliare "de qua", lo scrivente ne ha individuato il più probabile valore di mercato.

A tal fine si precisa che il Tecnico ha espletato due tipi di indagine:

Una indagine, di mercato, è stata eseguita valutando le offerte attuali proposte dalle agenzie immobiliari per terreni edificabili posti nella zona interessata. L'altra indagine, relativa alle vendite giudiziarie, è stata eseguita valutando i valori indicati come prezzo base nelle aste immobiliari di terreni edificabili ubicati nelle zone periferiche di Roma con simili caratteristiche a quella 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.

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 quella oggetto di stima, il valore medio risultante è variabile tra € 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 esperimenti. 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 è tra €30-65/mq.

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 è di € 80-110/mq

In conclusione il più probabile valore stimato come prezzo base di vendita dei terreni edificabili oggetto delle operazioni peritali è di € 80-100/mq con indice tendente verso il valore inferiore.

Il terreno in oggetto viene valutato intorno a € 90,00/mq lordo considerato il costo di asportazione del manufatto presente e dello sgombrò del terreno dai materiali di risulta.

A riguardo, essendo il bene in oggetto un unico lotto, il valore attuale è stimabile come segue.

$$\begin{aligned} & \text{€ 90,00} \times \text{mq. 830,00 (superficie catastale lotto)} = \\ & \qquad \qquad \qquad = \text{€ 74.700,00} \end{aligned}$$

In conseguenza, si costituisce il seguente lotto:

LOTTO 1:

Terreno avente una superficie di circa mq. 853,49 e di superficie catastale di mq. 830 (da visura catastale), distinto al Catasto Terreni del Comune di Roma con la particella n. **3767** del foglio **1018**:

terreno di mq. 830,00 (da visura catastale) = **€. 74.700,00**

- C O N C L U S I O N I -

La porzione immobiliare distinta dalla **p.lla 3767** risulta individuare un valore pari ad **€. 74.700,00** (euro settantaquattromilasettecento/00).

Allegati :

- 01) Visura storica ed Estratto di mappa per immobile riferita al Fg.1018, part. 3767;
- 02) stralcio del foglio di mappa 1018;
- 03) Certificato di destinazione urbanistica;
- 04) Rilievo topografico dell'ausilio alla ctu geom. Vittorio Goretti con allegata relazione tecnica ed elaborati grafici;
- 05) 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- RETE VIARIA E PARCHEGGI
- 06) 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- ZONIZZAZIONE SU BASE CATASTALE

Il Rilievo fotografico è all'interno della relazione.

Con osservanza

Il C.T.U.

Giovanni Varzi - Geometra



The image shows a handwritten signature in dark ink, which appears to read 'G. Varzi', written over a blue circular official stamp. The stamp contains the text 'G. COCCO PROVINCIALE DI ROMA' and '1903'. The signature is fluid and cursive.