

STUDIO DI ARCHITETTURA

Circ.ne NOMETANA, 564 – 00162 ROMA

TEL.: 06/44242182 - FAX: 06/44242182

e-mail: cecchini.monica@alice.it

F.n: 44002/86 -Part- 581-3722

Roma, li 10 dicembre 2014

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

"FALL.TO**n. 44002/86"**

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA LUCIA CATERINA ODELLO

CURATORE: AVV. LUCA VALVO

C.T.U.: ARCH. MONICA CECCHINI

- RELAZIONE PERITALE N.3 -

La sottoscritta Arch. Monica Cecchini, con studio in Roma, in Circ.ne Nomentana n.ro 564, iscritta all'Ordine degli Architetti di Roma al n.ro 16448, a seguito del conferimento dell'incarico peritale e di tutte le attività svolte, ha elaborato la seguente **(N.3)** 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 agli allegati n.ri 7 e 8, relativo allo stato dei luoghi, si sono svolte con la collaborazione dell'Arch. Valeria Travanti.

- 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, 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) Formazione di eventuali lotti.

- SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI -

Per l'elaborazione della presente Consulenza il C.T.U., in data 02 dicembre 2013 e il 9 ottobre 2014 ha effettuato il rilievo di rito, ed è acceduto, in data 18, 28 febbraio e 14 marzo 2014, presso l'U.S.C.E. onde visurare/acquisire la documentazione ivi depositata

- BENI DI CUI ALLA STIMA -

- 1) La porzione immobiliare di cui trattasi individua due terreni adiacenti ubicati in Roma, in via Orotelli, 63 e snc. e via Esterzili snc.

Le particelle n°581 e n°3722 sono attualmente utilizzate in parte come deposito di mezzi edili, in parte come scuola di calcio con relativo campo, e in parte come verde pubblico.(all.n.ri 9,10,11 rif. elab. fot. n.ri 1,2,3,4,5 e 6).

Il deposito dei mezzi edili e il campo di calcio sono stati recintati.

I due lotti adiacenti hanno la forma di due triangoli che uniti lungo un cateto vanno a formare un ulteriore triangolo isoscele. L'ipotenusa di tale triangolo è prospiciente su via Orotelli, un cateto è prospiciente su via Esterzili e l'altro confina con altre particelle edificate. La scuola di calcio occupa una cospicua porzione centrale dei due lotti, mentre il deposito di attrezzature edili e il verde pubblico si collocano ai

lati della stessa, occupando i due vertici del triangolo isoscele. (all. n.ro 7).

La scuola di calcio presenta delle costruzioni in muratura adibite a spogliatoi, direzione e un piccolo chiosco bar. Poiché non è stato possibile rilevare le dimensioni dei suddetti manufatti, sono stati calcolati i volumi attraverso una restituzione grafica da google maps. (all. n.ri 6,10,11 e 12 rif. elab. fot. n.ri 4,5 e 7).

La recinzione del deposito di attrezzature e mezzi edili è costituita da una rete metallica, mentre quella della scuola di calcio è composta da una rete metallica alla cui base vi è un cordolo in muratura; tale cordolo va da una altezza di circa m 0,30 ad un'altezza di circa m 2,00, in base all'andamento naturale del terreno che è in lieve pendenza. (all. n.ri 9, 10, 13, 14, 17 rif. elab. fot. n.ri 2, 3, 4, 9, 10, 12 e 18).

All'area adibita a deposito vi si accede tramite un cancello carrabile, su via Orotelli, questa è ubicata a confine con altri lotti edificati, ed è separata da essi da un muro di cinta. (all. n.ri 9, 10 e 19 rif. elab. fot. n.ri 2, 3 e 21).

Sempre su via Orotelli vi sono un cancello carrabile e un ingresso pedonale che permettono l'accesso alla scuola di calcio. (all. n.ro 17 rif. elab. fot. n.ri 17 e 18).

L'ingresso pedonale immette su un piccolo piazzale sul quale si affacciano dei fabbricati destinati a direzione, piccolo chiosco-bar e spogliatoi della scuola.

Su via Esterzili la scuola di calcio ha ulteriori due accessi carrabili e un accesso pedonale (all. n.ri 10, 18, rif. elab. fot. n.ri 4,19 e 20).

Per quanto riguarda il verde pubblico, questi è delimitato in un triangolo i cui lati confinano, uno con la scuola e gli altri due con via Orotelli e via Esterzili; lungo le due strade non vi sono recinzioni, ma vi è un muretto di altezza di circa cm 40 che permette il libero accesso al

pubblico per tutta la sua estensione. (all. n.ro 15 rif. elab. fot. n.ri 13 e 14). All'esterno dell'area verde vi è un cartello del Comune di Roma, Assessorato al risanamento delle borgate, ove viene indicata l'area come "verde pubblico".(all. n.ro 19 rif. elab. fot. n.ro 22).

Un'altra porzione di lotto, esterna alla recinzione del deposito, attualmente è occupata dalla sede stradale di via Orotelli,(all. n.ri 9, 10 rif. elab. fot. n.ri 1,2 e 3), così come disposto dal Piano Particolareggiato n.85 "Colle del Sole" e definito nella tavola "Aree pubbliche e Viabilità" (rif. all. n.ro 4). La porzione di lotto identificata a tratteggio di pertinenza della sede stradale non risulta essere individuata da nessuna particella specifica. Conseguentemente nella consistenza di cui alle part. lle 581 e 3722 deve intendersi compresa e compensata anche la consistenza di cui al sedime stradale. Quanto sopra descritto sviluppa la seguente consistenza complessiva:

sup. lorda calcolata al filo esterno della recinzione che delimita le due particelle n° 581 e n°3722:

mq.14.170,00 circa

sup. lorda destinata a sede stradale calcolata in mezzeria per le particelle n° 581 e n°3722 (via Orotelli):

mq.1.660,00 circa

sup. da visura catastale della particella 581:

mq. 6.515,00 circa

sup. da visura catastale della particella n°3722:

mq.12.796,00 circa

La superficie catastale, da visura, risulta maggiore rispetto a quella attualmente delimitata dalla recinzione, e a quella graficizzata nella planimetria catastale.(all. n.ri 1A, 1B e 2).

Infatti da visura catastale la somma dei due lotti è di circa mq 19.311,00 mentre i mq effettivi da rilievo comprensivi della sede stradale sono mq 15.830,00. La differenza di consistenza tra la visura catastale e il rilievo è di circa mq 3.481, 00.

Visto che la divisione tra i due lotti, graficizzata in planimetria catastale, nella realtà non esiste, è stata effettuata una restituzione grafica con la sovrapposizione del rilievo alla planimetria stessa, dalla quale si sono calcolate le seguenti consistenze:

sup. lorda della particella n°581:

sup. lorda calcolata:

mq. 5.030,00 circa

sup. sede stradale mq 580,00 circa

sup. totale mq 5.610,00 circa

sup. lorda della particella n°3722:

sup. lorda calcolata:

mq. 9.140,00 circa

sup. sede stradale mq 1.080,00 circa

sup. totale mq 10.220,00 circa

Quanto sopra descritto risulta essere denunciato presso il Catasto Terreni del Comune di Roma al Foglio 1018, particella 581, Seminativo di classe 4, superficie are 65 ca 15, deduzione <A5, reddito Dominicale € 48,96 - reddito Agrario € 21,87 (rif. all. n.ro 1A) e particella 3722, Seminativo di classe 4, superficie ha 1 are 27 ca 96 deduzione <A5, reddito Dominicale € 96,15 - reddito Agrario € 42,96 (rif. all. n.ro 1B)

2) Le porzioni immobiliari nel loro complesso (terreni) 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, (rif. all. n.ro 3).

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 - (rif. all. n.ri 4 e 5), che destina il lotto in parte in "Zona destinata a servizi pubblici" e in parte in "Aree pubbliche"; per quanto riguarda la "Zona destinata a servizi pubblici" vengono date le seguenti indicazioni in merito alle attrezzature: asilo nido, materne e verde pubblico attrezzato, con If pari a 0.30 mc/mq (Capo III, art.7 comma C - N.T.A.). Per quanto riguarda la "Zona destinata ad aree pubbliche" per sedi viarie, parcheggi e verde di arredo stradale, l'If è pari a 0.50 mc/mq (Capo III, art.7 comma A - N.T.A.). In entrambe le zone, può essere utilizzata la cubatura, rilocalizzandola in altri lotti sempre all'interno dello stesso piano particolareggiato, solo nel caso in cui l'area prevista pubblica venga ceduta gratuitamente alla Amministrazione Comunale.

In tal caso i mc edificabili risulterebbero:

sup. lorda della particella n°581:

sup. lorda calcolata:

mq. 5.030,00 circa x 0.30 mc/mq = 1.509,00 mc

sup.sede stradale mq 580,00 circa x 0.50 mc/mq = 290,00 mc

totale cubatura mc 1.799,00

sup. lorda della particella n°3722:

sup. lorda calcolata:

si considera che sul lotto, come da piano particolareggiato, sono previsti mq 610 (da calcolo grafico) da destinare a parcheggi pubblici:

mq. (9.140,00-610,00) circa x 0.30 mc/mq = 2.559,00 mc

sup. sede stradale e parcheggi

mq (1.080,00+610,00) circa x 0.50 mc/mq = 845,00 mc

totale cubatura mc 3.404,00

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

I terreni non risultano interessati da vincoli ai sensi del Decreto Legislativo 42/04. Gli stessi non sono inseriti all'interno della "Carta della Qualità".

3) In funzione di quanto acquisito all'U.S.C.E., la scrivente rileva quanto segue. Come già evidenziato in narrativa la scrivente è acceduta presso l'U.S.C.E. di Roma onde visurare/acquisire la documentazione riferentesi alle unità immobiliari in oggetto. Per tali unità immobiliari le opere che insistono sul terreno (manufatti, tettoie e recinzioni) non risultano legittimate da nessun titolo autorizzativo, ne tanto meno sono state presentate domande di concessione in sanatoria.

Il costo di demolizione dei volumi e delle tettoie presenti nella scuola calcio, è di circa € 10.000,00, come da computo metrico allegato.(all. n.ro 20).

4) All'atto del sopralluogo i due lotti in oggetto risultavano occupati, in parte da un deposito di attrezzature edili, di una ditta privata di cui non è stato possibile constatare il nome, in parte da una scuola di calcio che ha cambiato varie società. Ad oggi

pur lasciando sui cancelli che permettono l'accesso ai fondi, un cartello esplicativo della procedura in corso con tutte le indicazioni del caso, la scrivente non è stata contattata e non è stato possibile accedere ai lotti. (all. n.ri 17,19 rif. elab. fot n.ri 17 e 21). La porzione con funzione di verde pubblico è del tutto libera e fruibile (all. n.ro 15 rif. elab. fot. n.ro 13).

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

La scrivente Tecnico d'Ufficio 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, come da tabella in allegato. (all. n.ro 16)

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 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 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, come da esempi di aste giudiziarie riportate in allegato. (all. n.ro 16)

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 €80-110/mq con indice tendente verso il valore inferiore.

Considerato che la cubatura che sviluppano i due lotti oggetto di perizia, non potrà essere riutilizzata sui terreni stessi, ma dovrà essere rilocalizzata su altri lotti che si trovano all'interno del piano particolareggiato, da valutarsi con riscontro presso l'ufficio tecnico del competente IX Dipartimento del Comune di Roma (art.14 N.T.A. del P.P. n°85 Colle del Sole) e che l'indice fondiario relativo alle zone verdi è di 0.30 mc/mq, si ritiene opportuno evidenziare quanto segue.

Come già significato il più probabile valore stimato come prezzo base di vendita dei terreni edificabili oggetto delle operazioni peritali è di € 80-110/mq con indice tendente verso il valore inferiore. Tale valore si ritiene non possa essere preso in considerazione più di tanto in riferimento ai lotti de quibus in quanto i lotti stessi non sono edificabili nel senso stretto della parola.

Infatti gli stessi determinano solo la possibilità di avere dei diritti di cubatura da destinarsi comunque su altri fondi e quindi non permettono l'edificazione diretta dei suoli. Tale limitazione si ritiene determini ipso facto una riduzione di quanto precedentemente individuato per i terreni edificabili pari al 70%; conseguentemente si raggiunge quindi un valore pari ad €30/mq che appare il più probabile valore applicabile nella fattispecie.

Consequentemente risulta quanto segue.

€ 30,00 x mq. 5.610,00

(superficie effettiva del lotto n. 581)=

= € 168.300,00

€ 30,00 x mq. 10.220,00

(superficie effettiva del lotto n.3722)=

= € 306.600,00

Ciò esplicitato in relazione al valore complessivo, si precisa quanto segue in merito all'ipotesi di formazione di eventuali lotti.

A riguardo, essendo i terreni in oggetto accatastati e quindi distinti catastalmente, per la formazione dei singoli lotti se ne presuppone la costituzione in due porzioni immobiliari.

In conseguenza, si costituiscono i seguenti lotti:

LOTTO 1:

Terreno di circa mq. 5.610,00 (superficie effettiva, da rilievo del lotto), distinto al Catasto Terreni del Comune di Roma con la particella n.581 :

terreno di mq. 5.610,00 = **€ 168.300,00**

Valore totale del lotto 1: € 168.300,00

LOTTO 2:

Terreno di circa mq. 10.220,00 (superficie effettiva, da rilievo del lotto), distinto al Catasto Terreni del Comune di Roma con la particella n.3722 :

terreno di mq. 10.220,00 = **€ 306.600,00**

Valore totale del lotto 2: € 306.600,00

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

Le due porzioni immobiliare nel suo complesso risultano individuare due valori pari ad = **€ 168.300,00 e €.**

306.600,00

In Fede

Monica Cecchini Architetto

Allegati :

- 01A)Visura storica per immobile riferita al Fg.1018, part.581
- 01B)Visura storica per immobile riferita al Fg.1018, part.3722.
- 02)Estratto di mappa (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)
- 03)P.R.G. del Comune di Roma, con individuazione del recepimento n.ro10202.
- 04)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
- 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- ZONIZZAZIONE SU BASE CATASTALE
- 6) Individuazione della porzione in argomento tramite fotografia satellitare tratta da Google Maps.
- 7) Elaborato grafico relativo allo stato dei luoghi.
- 8) Elaborato grafico relativo allo stato dei luoghi con individuazione in pianta degli elaborati fotografici raccolti.
- 9) Elaborati fotografici: Foto n°1 e n°2
- 10) Elaborati fotografici: Foto n°3 e n°4
- 11) Elaborati fotografici: Foto n°5 e n°6
- 12) Elaborati fotografici: Foto n°7 e n°8
- 13) Elaborati fotografici: Foto n°9 e n°10
- 14) Elaborati fotografici: Foto n°11 e n°12
- 15) Elaborati fotografici: Foto n°13 e n°14
- 16) Elaborati fotografici: Foto n°15 e n°16
- 17) Elaborati fotografici: Foto n°17 e n°18
- 18) Elaborati fotografici: Foto n°19 e n°20
- 19) Elaborati fotografici: Foto n°21 e n°22
- 20) Computo metrico estimativo per i costi di demolizione
- 21) Analisi dei prezzi-comparazione esempi