

Promossa da *****

Nei confronti di ***** e *****

NOTA INTEGRATIVA ALLA RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

DEL 20 APRILE 2023

La presente relazione peritale è composta dei seguenti paragrafi:

- 1) PREMESSA
- 2) RELAZIONE – RISULTATI DELL'INDAGINE SVOLTA
- 3) SINTESI DEL METODO DI STIMA
- 4) AGGIORNAMENTO VALUTAZIONE DEI BENI
- 5) CONCLUSIONI

1. PREMESSA

All'udienza del 17.01.2024 il Giudice Dott.ssa Rosanna G. Bisceglie, in relazione all'esecuzione immobiliare n.100089/2010 promossa dal Sig. ***** nei confronti dei Sig.ri ***** e ***** ,
onerava il sottoscritto C.T.U. Ing. Marcello Scifoni, professionista iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Roma al n. 11691, con studio in Roma, Viale Parioli, 90, già nominato esperto nella procedura suddetta, ad effettuare gli accertamenti richiesti sullo stato delle ulteriori domande di condono pendenti sull'immobile staggito provvedendo all'esito ad un eventuale aggiornamento del valore di

stima del compendio ovvero ad una conferma di quanto già stimato entro la data del 15/06/2024.

Più precisamente le parti richiedevano all'esperto stimatore di effettuare un ulteriore accesso agli uffici preposti al fine di verificare lo stato delle ulteriori domande di sanatoria e all'esito una rimodulazione del valore di stima della perizia già in atti.

Il sottoscritto pertanto, in ottemperanza a quanto disposto dal Giudice, il giorno 7 marzo 2024 ha effettuato un accesso agli atti presso l'Ufficio Condoni del Comune di Roma a seguito del quale è emerso quanto di seguito descritto.

2. RELAZIONE – RISULTATI DELL'INDAGINE SVOLTA

Il presente accertamento riguarda le unità immobiliari site nel Comune di Roma, località Stagni di Ostia, via Padre Adolfo Catena 20, distinte al catasto come di seguito riportate:

- Foglio 1078, particella 2866, sub. 2, zona censuaria 6, categoria A/7, consistenza 7,5 vani, superficie catastale 155,00 mq, escluse aree scoperte 142,00 mq, rendita € 1.316,97;
- Foglio 1078, particella 2866, sub. 3, zona censuaria 6, categoria A/7, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 152,00 mq, escluse aree scoperte 145,00 mq, rendita € 1.141,37;
- Foglio 1078, particella 2866, sub. 4, zona censuaria 6, categoria A/7, consistenza 7,5 vani, superficie catastale 158,00 mq, escluse aree scoperte 147,00 mq, rendita € 1.316,97;

- Foglio 1078, particella 2866, sub. 505, categoria area urbana, consistenza 44,00 mq;

Ferme restando tutte le indicazioni e descrizioni già riportate nella Relazione Tecnica D'Ufficio del 20 aprile 2023 riguardanti gli immobili in esame, l'indagine svolta è stata finalizzata all'accertamento dello stato delle altre domande di condono presentate presso l'Ufficio preposto del Comune di Roma a seguito del diniego di Concessione in Sanatoria pervenuto per il bene immobile identificato catastalmente con il sub. 4.

Come già espresso nella precedente relazione, dall'esame della documentazione acquisita, la costruzione risale ai primi anni '90 e risulta essere stata realizzata in assenza di licenza edilizia da parte del Comune di Roma su terreno destinato a zona agricola H2.

In seguito sono state presentate richiesta di Concessione in Sanatoria presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Roma.

Dall'analisi delle istanze presentate presso l'Ufficio Speciale Condono Edilizio del Comune di Roma risultava:

- Domanda presentata in data 15/02/1995 da ***** prot. N.14557 – per una superficie da condonare di mq 157,65 + 19,78 – oblazione lire 5.037,341 totalmente versata – contributi concessori lire 23.614.500 dei quali versati lire 1.000.000 – tipologia abuso 1 – volume mc 472,29.
- Domanda presentata in data 27/02/1995 da ***** prot. N.41355 – per una superficie da condonare di mq 142 – oblazione lire 3.598,100 totalmente versata – contributi concessori lire 21.300.000 dei quali versati lire 500.000 – tipologia abuso 1 – volume mc 529.



- Domanda presentata in data 29/07/2004 da ***** prot. N.529953 – per una superficie da condonare di mq 113,60 + 15,40 – oblazione euro 12.284 dei quali versati euro 500 – contributi concessori euro 10.932,76 dei quali versati euro 500 – tipologia abuso 1 – volume mc 481,90.

Da una verifica espletata all'epoca della precedente perizia nell'anno 2019 presso l'Ufficio Speciale Condono Edilizio la situazione delle pratiche sopra elencate, per le quali doveva essere ancora rilasciata la Concessione edilizia in sanatoria, era la seguente:

- per la pratica prot. N.14557/95 non sono stati effettuati ulteriori pagamenti rispetto a quelli indicati e risulta carente di documentazione che deve essere integrata;
- per la pratica prot. N.41355/95 non sono stati effettuati ulteriori pagamenti rispetto a quelli indicati e risulta carente di documentazione che deve essere integrata;
- per la pratica prot. N.529953/04 non si hanno informazioni in quanto non è ancora stata lavorata dall'Ufficio.

Con Determinazione Dirigenziale numero repertorio QI/1013/2021 del 04/06/2021 numero protocollo QI/108020/2021 del 04/06/2021 veniva trasmessa da parte dell'Ufficio Condoni del Comune di Roma la reiezione del condono prot.n 0/529953 sot.0 – Abuso via Padre Adolfo Catena n°20 Municipio X. Immobile censito al catasto urbano al foglio 1078, particella 2866, sub. 4.

A seguito dell'incontro del 07.03.2024 con il tecnico dell'Ufficio Condono del Comune di Roma, risulta la seguente situazione che conferma gli esiti degli accertamenti svolti in precedenza.

• **Domanda presentata in data 29.07.2004 prot. 529953**

Risulta il rigetto formale della domanda e la pratica risulta chiusa.

• **Domanda presentata in data 15.02.1995 prot. 14557**

In data 22.05.2017 l'Ufficio Condono ha inviato la Comunicazione per il ritiro della Concessione. Successivamente è intervenuto un fermo legale legato alla causa in corso e la pratica è stata bloccata. E' possibile procedere con la procedura semplificata, previa delega del sig. ***** (attuale intestatario della pratica) dal portale del Comune di Roma (Sicer). Viceversa si può procedere con la procedura ordinaria. Non è stato possibile verificare i pagamenti ad oggi effettuati e quindi l'ammontare delle somme da corrispondere.

• **Domanda presentata in data 27.02.1995 prot. 41355**

La pratica risulta lavorata ed è pronta per l'espletamento della Concessione, salvo pagamento degli oneri.

Risultano da corrispondere alla data odierna e salvo eventuali conguagli i seguenti importi:

€ 3.651,00	oblazione comunale e statale
€ 21.615,00	oneri concessori
€ 526,00	diritti di istruttoria
€ 68,10	diritti di istruttoria
€ 4.480,00	danno ambientale
€ 30.340,10	Totale

E' necessario accedere sul portale del Comune di Roma (Sicer), dal profilo del sig. *****, per effettuare i pagamenti e concludere quindi la pratica.

Il sottoscritto Ing. Marcello Scifoni ha già fornito, allegandolo alla precedente perizia, quanto estratto dal fascicolo dell'Ufficio Condoni del Comune di Roma per l'istanza del 2004 rigettata riguardante:

- Domanda di condono
- Certificazione di idoneità statica a firma dell'ing. Carlo Quaranta
- Perizia tecnica giurata sullo stato delle opere e sulle dimensioni delle opere a firma dell'ing. Carlo Quaranta
- Ricevute dei bollettini dei pagamenti Oneri Concessori e Oblazione
- Documentazione fotografica
- Dichiarazione resa ai sensi dell'art.4 della Legge 15/1968
- Determinazione Dirigenziale, numero repertorio QI/1013/2021 del 04/06/2021, numero protocollo QI/108020/2021 del 04/06/2021.

Nella Determina Dirigenziale sopra riportata, relativa al rigetto dell'istanza di condono è riportato che l'area in cui insiste l'abuso è gravata dai seguenti vincoli:

- Beni Paesaggistici ex art.134 comma 1 lett.a del Codice e D.M. del 21/10/1954, Beni Paesaggistici ex art.134, comma 1 lett. b del Codice
- P.T.P. Ambito 2 Ostia C1- 1 Esondabilità (città Metropolitana canali).

Stante le condizioni di manutenzione degli immobili tali da ritenere che non sussistano più le condizioni per il mantenimento in essere dell'intero fabbricato a meno di tali interventi di risanamento e di consolidamento non compatibili con il valore dell'immobile, il sottoscritto conferma pertanto, anche alla luce degli ulteriori accertamenti effettuati presso l'Ufficio Condoni del Comune di Roma in data 07/03/2024, che il valore dell'immobile debba essere calcolato nell'ipotesi della demolizione dell'intero fabbricato e della sua ricostruzione utilizzando la sola cubatura oggi assentibile relativa alle due unità identificate con i subalterni 2 e 3 oggetto delle pratiche di condono prot. N.14557/95 prot. N.41355/95 in corso di definizione.

La valutazione viene effettuata con il metodo del "costo di costruzione" o di "trasformazione" di seguito descritto.

Metodo del "costo di costruzione" o di "trasformazione"

Il criterio si basa sulla determinazione del valore di trasformazione sul presupposto che il terreno viene considerato edificabile e pertanto come un bene di produzione dal quale, con l'applicazione di un capitale equivalente al costo di trasformazione, si ottiene un prodotto edilizio.

Se pertanto si esprime con V_a il valore dell'area, con k il costo di trasformazione e con V_m il valore del fabbricato si avrà la seguente equazione:

$$V_a = V_m - K$$

Nel costo di trasformazione concorrono vari fattori che riguardano, oltre agli oneri diretti di costruzione, tutti gli oneri derivanti dalle urbanizzazioni, dalle spese tecniche e dalle esposizioni finanziarie e di



commercializzazione. Tale costo, incrementato di una percentuale per spese generali ed utili d'impresa consente di determinare il valore residuo delle aree edificabili per differenza con il profitto presunto dei manufatti costruiti.

Il valore degli immobili costruiti finiti verrà determinato con il metodo sintetico del "confronto" che si basa sul principio che i prezzi dei beni essendo questi dati concreti relativi ad avvenute contrattazioni in una determinata area di mercato, restano costanti se non intervengono variazioni nei fattori locali o generali che li condizionano.

Sapendo che il valore di mercato è una previsione, ovvero la stima del prezzo che quel bene renderebbe qualora fosse messo in vendita in condizioni ordinarie di mercato ed in regime di effettiva libera concorrenza, per il confronto estimativo si sono osservate le seguenti condizioni:

- eguale destinazione d'uso
- eguale area di mercato
- eguale periodo economico
- eguale classe economica e tipologia strutturale.

Il bene stimato e quelli presi come riferimento per il confronto sono ubicati nella medesima zona urbanistica e di mercato ed hanno le stesse caratteristiche intrinseche sia interne delle unità immobiliari che delle proprietà condominiali e le stesse caratteristiche estrinseche derivanti dall'ubicazione delle unità immobiliari nel contesto.

Dall'indagine sono scaturiti i valori esposti al seguente punto, valori che costituiscono le risultanze effettive medie rilevate tra un minimo ed un massimo di valore.

In definitiva il valore dell'area edificabile risulterà determinato dalla seguente formula che esprime la differenza tra il valore dei fabbricati finiti e tutti i costi da sostenere per la costruzione, compresi i profitti derivanti dall'iniziativa, attualizzato in funzione del tempo intercorrente tra la data della stima e la presunta data di inizio della redditività del bene.

$$V_a = \frac{V_m - (ZK + I_p + P)}{(1+r)^n}$$

Dove:

V_a = valore attuale dell'area

V_m = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

ZK = costi relativi alla costruzione

I_p = interessi passivi per anticipazione dei capitali

P = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario

r = saggio netto di investimenti nel settore edilizio

n = tempo, espresso in numero di anni, intercorrente tra la stima e l'inizio di redditività del fabbricato

4. AGGIORNAMENTO VALUTAZIONE DEI BENI

Indagine di mercato immobili finiti (metodo sintetico comparativo)

Come si evince dalla consultazione dei valori OMI a cura dell'Agenzia delle Entrate, i prezzi di vendita degli immobili ad uso residenziale nella zona, rispetto allo scorso anno, risultano leggermente aumentati. Si ritiene pertanto di poter incrementare il parametro unitario esposto nella precedente perizia in misura del 10% e pertanto pari ad €/mq 1.850,00, nell'ipotesi di immobile nuovo allo stato finito.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia zona: Suburbana/STAGNI DI OSTIA-LONGARINA (VIA FEDERICO BAZZINI)

Codice zona: E92

Microzona: 233

Tipologia prevalente: Ville e Villini

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1750	2500	L	6,5	9,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1400	2050	L	6	8,8	L
Ville e Villini	Normale	2000	2750	L	8,5	12	L



CALCOLO DELLA CONSISTENZA

La consistenza degli immobili riportata nelle precedenti perizie era riassunta nella seguente tabella.

PIANO	SUB.	DESTINAZIONE	SUL (mq)	COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE	SUL RAGGUAGLIATA (mq)
T-1-2	2	abitazione	76,00	1,00	76,00
		abitazione	72,00	1,00	72,00
		balcone	17,00	0,30	5,10
		area esterna	370,00	0,10	37,00
TOTALE SUB. 2					190,10
T-1-2	3	abitazione	72,50	1,00	72,50
		abitazione	64,10	1,00	64,10
		balcone	22,50	0,30	6,75
		area esterna	47,00	0,10	4,70
TOTALE SUB. 3					148,05
T-1-2	4	abitazione	76,00	1,00	76,00
		abitazione	72,00	1,00	72,00
		balcone	17,00	0,30	5,10
		area esterna	340,00	0,10	34,00
TOTALE SUB. 4					187,10
T	505	area urbana	44,00	0,10	4,40
TOTALE SUB. 505					4,40

Si assume quindi come legittima la sola superficie delle unità identificate con i subalterni 2 e 3 e pertanto si avrà una superficie lorda ragguagliata totale pari a mq 190,10 + mq 148,05 = mq 338,15 oltre ad aree esterne per ulteriori mq 46,00 (7,6 mq + 34 mq + 4,4 mq) di superficie ragguagliata

STIMA

Applicando il valore unitario sopra determinato alla superficie utile lorda realizzabile si avrà:

mq (338,15 + 46,00) x €/mq 1.850,00 = € 710.677,50

Valore di vendita al finito in c.t. **€ 711.000,00**

A tale cifra occorre detrarre oltre a tutti i costi di costruzione, e gli oneri comunali e di urbanizzazioni.

Oblazioni, oneri, diritti concessori residui

Dall'accertamento effettuato il 07/03/2024 presso l'Ufficio Condoni del Comune di Roma è risultato che per l'ottenimento della Concessione in Sanatoria sulla domanda prot. 41355 occorre procedere al versamento di oneri residui per un importo totale di circa € 30.000,00.

Sull'altra domanda prot.14557 non era stato effettuato dall'Ufficio il conteggio degli oneri residui. Procedendo per analogia si ritiene sufficientemente attendibile ipotizzare un costo in ugual misura di € 30.000,00.

Di seguito si riporta lo sviluppo analitico dell'operazione immobiliare con il calcolo del valore residuo dell'area.

Calcolo costo demolizione fabbricato - Prezzario Lazio 2022

Demolizione intero fabbricato

compreso trasporto a discarica (mc. 1.438,56 x €/mc 22,41) = 32.238,13 €

Oneri discarica (ton 873,20*13,55 €/ton) = 11.831,86 €

TOTALE 44.069,99 €

In c.t. 44.070,00 €

Calcolo costi di ricostruzione

Costo di costruzione

338,15 mq* €/mq 1.000,00 € 338.150,00

Aree esterne 460,00 mq * €/mq 200,00 € 9.200,00

Spese tecniche (7%) € 24.314,50

Oneri concessori residui € 60.000,00

Oneri finanziari

1° anno € 475.734,50 x 5.5% € 26.165,40

Oneri di commercializzazione 1,5% sul valore finito € 10.665,00

Sommano € 512.564,90

MOL atteso del 20% € 102.512,98

TOTALE € 615.077,98

Applicando inoltre la formula per l'attualizzazione del valore, ipotizzando un tempo di un anno per il completamento dell'iniziativa immobiliare dalla data odierna con un indice di attualizzazione che si attesta sul 5,90% si avrà:

$$V_a = \frac{711.000,00 - 615.000,00}{(1+5,90\%)^1} = \text{€ } 91.000,00 \text{ in c.t.}$$

(Euro novantunomila/00)

5. CONCLUSIONI

Sulla base del lavoro svolto così come descritto nella presente relazione ed in considerazione degli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Condoni del Comune di Roma in data 07/03/2024, il sottoscritto conferma che per le due domande di condono presentate nell'anno 1995 con prot. 41355 e prot.14557 è possibile ritirare la Concessione in Sanatoria previo pagamento degli oneri e delle oblazioni residue. Sulla base di detto accertamento è stato rideterminato il più probabile valore di mercato all'attualità attribuibile all'immobile in esame sito nel Comune di Roma, località Stagni di Ostia, via Padre Adolfo Catena 20, distinto al catasto al Foglio 1078, part.IIa 2866, sub. 2, 3, 4, nell'ipotesi di una sua demolizione e ricostruzione, che risulta essere pari a:

€ 91.000,00 (Euro novantunomila/00)

Si evidenzia che il parere innanzi espresso è di natura probabilistica e quindi soggetto ad un'alea stimale generalmente riconosciuta in dottrina pari al 10%.

A conclusione dell'opera svolta su richiesta dell'Ill.mo Giudice Dott.ssa Rosanna G. Bisceglie, il sottoscritto ing. Marcello Scifoni, ritiene di aver eseguito l'incarico secondo i principi di etica professionale improntando la stima a criteri di obiettività

