

GIUDICE DOTT. SSA ANNA MARIA TERESA GREGORI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.100089/2010

Promossa da*****

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

La presente relazione peritale è composta dei seguenti paragrafi:

- 1) PREMESSA
- 2) LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE
- 3) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE
- 4) ANALISI DEI TITOLI DI PROPRIETÀ E DELLA SITUAZIONE IPOTECARIA
- 5) ANALISI DEL SISTEMA COSTRUTTIVO, DEI MATERIALI DELLE FINITURE
- 6) SINTESI DEL METODO DI STIMA
- 7) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE
- 8) CONCLUSIONI

1. PREMESSA

Per incarico conferito dal Giudice dott.ssa Anna Maria Tresa Gregori in data 21/02/2023, in relazione all'esecuzione immobiliare n.100089/2010 promossa dal Sig. ***** nei confronti dei Sig.ri ***** e ***** , il sottoscritto Ing. Marcello Scifoni, professionista iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Roma al n. 11691, con studio in Roma, Viale Parioli, 90, è stato incaricato di provvedere alla stima del lotto unico costituito dai seguenti immobili:

Unità immobiliari site nel Comune di Roma, località Stagni di Ostia, via Padre Adolfo Catena 20, distinte al catasto come di seguito riportato:

- 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;

alla luce del diniego di condono relativo al bene sub. 4.

Il termine per la consegna della relazione di stima veniva fissato in 60 giorni dalla data del conferimento dell'incarico.

Al fine di espletare l'incarico conferitogli il sottoscritto ha eseguito un nuovo sopralluogo sugli immobili in data 12 aprile 2023 accompagnato da un rappresentante del Custode IVG, per verificare eventuali variazioni dello stato manutentivo degli immobili rispetto al precedente accertamento eseguito in data 12/04/2019.

In concomitanza sono stati svolti opportuni accertamenti ed indagini di carattere tecnico-economico allo scopo di raccogliere tutti gli elementi utili alla determinazione del più probabile prezzo di mercato in comune commercio, attribuibile all'immobile oggetto della stima.

2. LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE

Gli immobili sono situati nel Comune di Roma in località Stagni di Ostia, in Via Padre Adolfo Catena 20, nel quadrante sud – ovest della città, tra la via Padre Adolfo Catena e la Via Giuseppe Zambonardi, nell'ambito del X Municipio di Roma Capitale.

La zona, nella periferia di Ostia, è caratterizzata principalmente da insediamenti a destinazione d'uso residenziale con tipologia edilizia a villini mono o plurifamiliare di n. 2 piani fuori terra.

I collegamenti viari con Roma sono garantiti dalle due grandi arterie costituite dalla Via Cristoforo Colombo e la Via del Mare.

3. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Le unità immobiliari sono costituite da un unico corpo di fabbrica di due piani fuori terra suddiviso in tre unità abitative a schiera tra di loro indipendenti. All'interno dell'area di proprietà è collocato anche un annesso destinato a deposito ed autorimessa.

Ciascuna unità immobiliare, come meglio descritto nelle planimetrie allegate è articolata come segue:

piano terra: un soggiorno, una camera da letto, un bagno ed una cucina

piano primo: tre (due per l'unità centrale) camere da letto ed un bagno.

Le unità immobiliari sono circondate da area di pertinenza.

Il fabbricato è circondato dal terreno di proprietà che misura complessivamente una superficie di 1.246 mq.

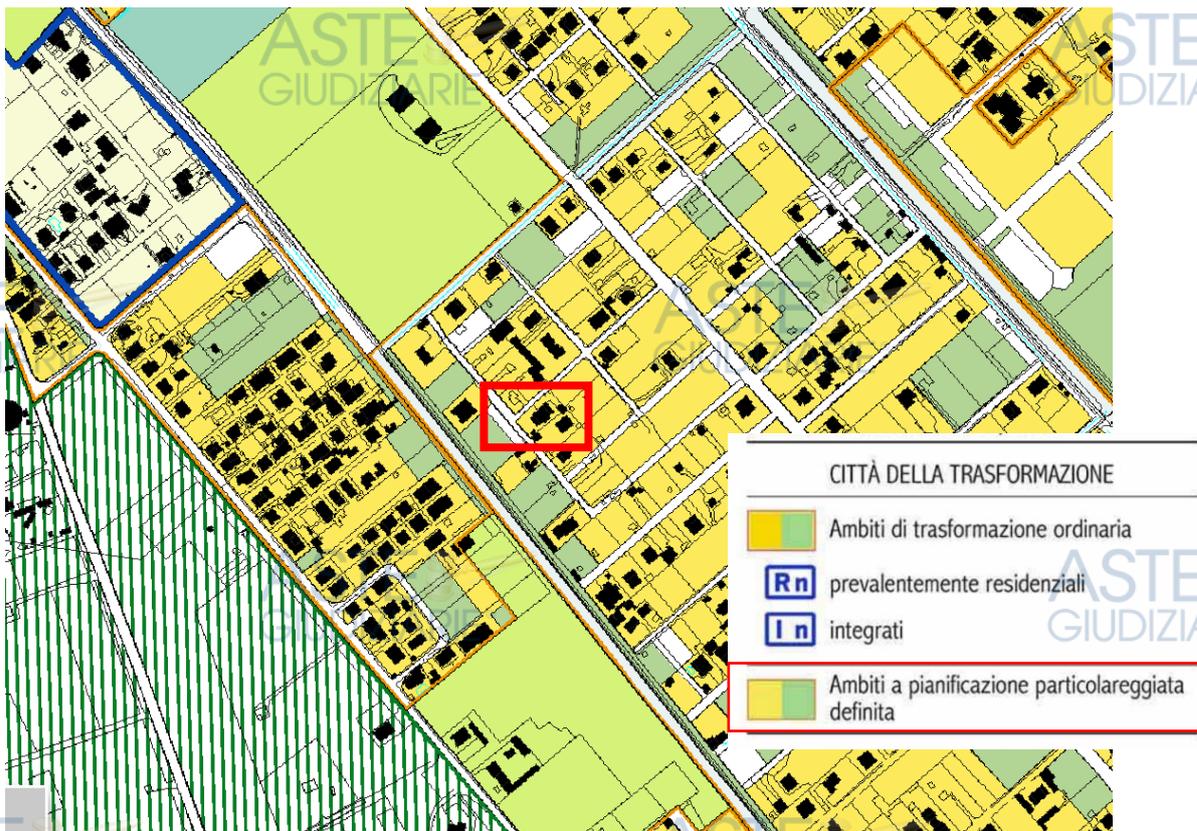


Il regime urbanistico che governa la zona in cui ricade l'immobile risulta essere il seguente.

P.R.G. Vigente 2008

Il nuovo Piano Regolatore di Roma è stato approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n.18 del 12/2/08, con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio - avvenuta il 14 marzo 2008.

Il complesso immobiliare, negli elaborati prescrittivi "Sistemi e regole 1:10.000", è individuato nel Sistema Insediativo Città della trasformazione – Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, articolo 62 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG, il piano attuativo di riferimento è "Nucleo edilizio abusivo Stagni di Ostia" – edilizia residenziale pubblica e recupero urbanistico Zone "O" (prot. gen. 85307 de 22/12/2008)".



Art. 62 Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

1. Gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita riguardano aree interessate da Piani attuativi o Programmi urbanistici, variamente denominati, approvati prima dell'approvazione del presente PRG, ovvero adottati prima della deliberazione di Consiglio comunale n. 64/2006, di controdeduzione del presente PRG.

2. Alle aree di cui al comma 1, si applica la disciplina definita dai relativi Piani attuativi o Programmi urbanistici.

3. I Piani attuativi o i Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in conformità o con varianti non sostanziali, ai sensi dell'art. 1 della LR n. 36/1987, alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione, proseguono il loro iter approvativo secondo le procedure stabilite dalla legislazione statale e regionale vigente; nelle more dell'approvazione, sono salvaguardate le previsioni dei Piani o Programmi adottati.

4. I Piani attuativi o Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in variante sostanziale rispetto alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione (Piani attuativi in variante, ai sensi dell'art. 4 della LR n. 36/1987; Accordi di programma, ai sensi dell'art. 34 del D.LGT n. 267/2000), proseguono l'iniziale iter approvativo sino alla sua definitiva conclusione. Nelle more dell'approvazione di tali Piani o Programmi, e al momento dell'approvazione del presente PRG, le aree interessate assumono la disciplina urbanistica ed economica – ivi compresi gli oneri e le obbligazioni straordinarie a carico dei soggetti privati proponenti – definite dalla deliberazione consiliare di adozione e/o di indirizzi al Sindaco per la conclusione degli Accordi di programma, senza che ciò assuma rilievo di strumentazione urbanistica esecutiva.

5. In caso di mancata conclusione dell'iter approvativo dei Piani o Programmi di cui al comma 4, per causa del soggetto privato proponente, sulle aree interessate permane la disciplina urbanistica ed economica di cui al comma 4, con una riduzione del 15% della SUL assentita, in ragione delle conseguenze negative per la realizzazione del programma urbanistico; gli Ambiti potranno essere successivamente attivati, mediante strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata.

6. I Piani attuativi adottati o controdedotti in variante sostanziale allo strumento urbanistico generale sono approvati con le procedure di cui all'art. 4 della LR n. 36/1987. Nel caso di Accordi di programma, le modificazioni sostanziali introdotte nel corso dell'iter di approvazione sono sottoposte a pronunciamento del Consiglio comunale prima della conclusione dell'Accordo di programma: per modifiche sostanziali si intendono quelle eccedenti al contempo le fattispecie dell'art. 1 della LR n. 36/1987 e il mandato conferito al Sindaco nella deliberazione consiliare di indirizzi; se le modificazioni introdotte attengono alla disciplina economica, saranno considerate sostanziali se eccederanno o il mandato conferito al Sindaco nella deliberazione consiliare di indirizzi o i criteri di perequazione stabiliti nel Capo 4° del Titolo I.

7. Sempre nel caso di Accordi di programma in corso di approvazione, se la conclusione dell'Accordo stesso non comporta varianti sostanziali, come definite al comma 6, alla disciplina urbanistica ed economica adottata e recepita nel presente PRG, l'iter approvativo è portato a conclusione, senza

necessità della deliberazione consiliare di ratifica prevista dall'art. 34, comma 5, del D.LGT n. 267/2000.

8. Dopo la decadenza degli strumenti urbanistici attuativi approvati, per decorrenza del periodo di efficacia, e fino all'eventuale ripianificazione, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 1150/1942, alle parti non attuate continua ad applicarsi la stessa disciplina, salvo che sulle aree destinate all'espropriazione, dove potrà applicarsi il meccanismo della cessione compensativa, di cui all'art. 22.

9. Agli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita si applicano comunque le disposizioni di cui all'art. 13, comma 12, fatti salvi i maggiori oneri e obbligazioni stabiliti negli strumenti attuativi.

Piano attuativo di riferimento è “Nucleo edilizio abusivo Stagni di Ostia” – edilizia residenziale pubblica e recupero urbanistico Zone “O” (prot. gen. 85307 de 22/12/2008)”.



CAPO III - ZONA DI CONSERVAZIONE, COMPLETAMENTO E NUOVA EDIFICAZIONE RESIDENZIALE, NON RESIDENZIALE ED A DESTINAZIONE D'USO MISTA

Art. 7 - Interventi edilizi - Destinazione d'uso

In tale zona sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- 1) manutenzione ordinaria
- 2) manutenzione straordinaria
- 3) restauro e risanamento conservativo
- 4) ristrutturazione edilizia
- 5) demolizione e ricostruzione
- 6) completamento e/o nuova edificazione con destinazione residenziale fino al

raggiungimento dell'indice di fabbricabilità di 0,40 mc/mq.

Nel limite massimo del 50% dell'intera volumetria di cui sopra è possibile realizzare negozi al piano terra del fabbricato.

E' consentito in caso di demolizione e ricostruzione il mantenimento del volume preesistente e senza aumento della superficie lorda esistente.

L'altezza massima non potrà essere superiore a m 7,50 o a quella, se maggiore, dell'edificio preesistente.

Le nuove destinazioni d'uso non residenziali consentite sono quelle previste nella categoria d), e), f), g) ed h) di cui all'art. 3 paragr. 2 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G..

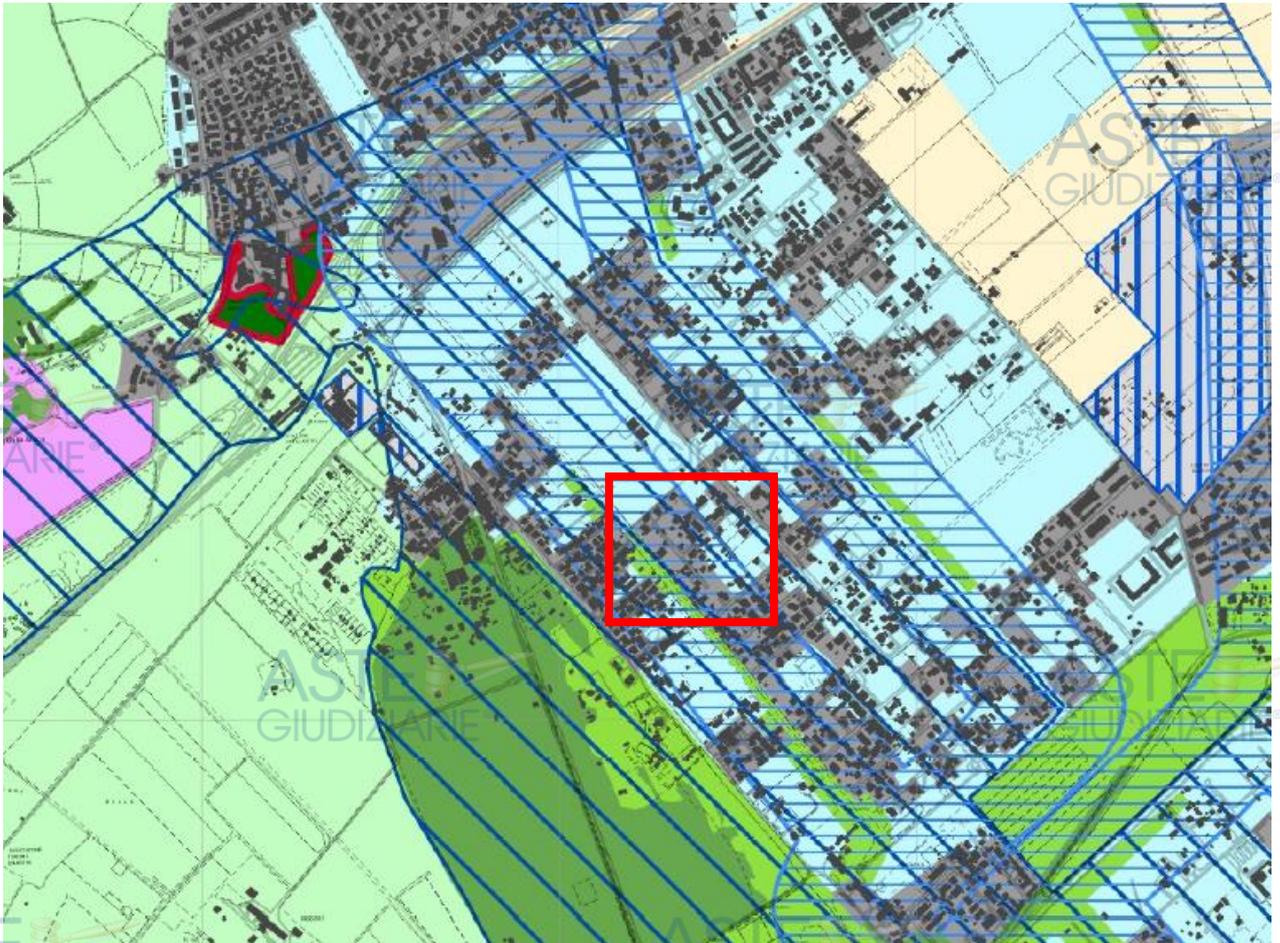
E' consentito il mantenimento delle destinazioni d'uso non residenziali esistenti o la loro trasformazione nell'ambito della stessa categoria o in quelle sopra previste per le nuove.

P.T.P.R. Regione Lazio

Il P.T.P.R. è stato approvato con Deliberazione di Consiglio Regionale n°5 del 21.04.2021 e Pubblicato sul BURL n.56 del 10/06/2021 supplemento n.2, ai sensi dell'art. 21, 22, 23 della legge regionale sul paesaggio n. 24/98.

E' lo strumento di pianificazione attraverso cui, nel Lazio, la Pubblica Amministrazione disciplina le modalità di governo del paesaggio, indicando le relative azioni volte alla conservazione, valorizzazione, al ripristino o alla creazione di paesaggi.

L'area in esame risulta identificata nelle seguenti tavole.

Tavola A – Sistemi e ambiti del paesaggio

Legenda

Sistema del Paesaggio Naturale	
	Paesaggio Naturale
	Paesaggio Naturale di Continuità
	Paesaggio Naturale Agrario
	Coste marine, lacuali e corsi d'acqua

Sistema del Paesaggio Agrario	
	Paesaggio Agrario di Rilevante Valore
	Paesaggio Agrario di Valore
	Paesaggio Agrario di Continuità

Sistema del Paesaggio Insediativo	
	Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto
	Parchi, Ville e Giardini Storici
	Paesaggio degli Insediamenti Urbani
	Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione
	Paesaggio dell'Insediamento Storico Diffuso
	Reti, Infrastrutture e Servizi
	Aree di Visuale
	Punti di Visuale
	Percorsi panoramici
	Ambiti di recupero e valorizzazione paesistica
	Piani attuativi con valenza paesistica

Legenda

Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico art. 134 co. 1 lett. a e art. 136 D.Lgs. 42/2004			
Beni dichiarativi	ab058_001	lett. a) e b) beni singoli naturali, geologici, ville, parchi e giardini	art. 8 NTA
	cd058_001	lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche	art. 8 NTA
	com058_001	lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località per zone di interesse archeologico	art. 8 NTA
	ab058_001	ab: riferimento alla lettera dell'art. 136 co. 1 D.Lgs. 42/2004 058: codice ISTAT della provincia 001: numero progressivo	

Ricognizione delle aree tutelate per legge art. 134 co. 1 lett. b) e art. 142 co. 1 D.Lgs. 42/2004			
Beni ricognitivi di legge	a058_001	a) protezione delle fasce costiere marittime	art. 34
	b058_001	b) protezione delle coste dei laghi	art. 35
	c058_001	c) protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua	art. 36
	d058_001	d) protezione delle montagne sopra quota di 1.200 mt. s.l.m.	art. 37
	f058_001	f) protezione dei parchi e delle riserve naturali	art. 38
	g058_001	g) protezione delle aree boscate	art. 39 NTA
	h058_001	h) disciplina per le aree assegnate alle università agrarie e per le aree gravate da uso civico	art. 40
	i058_001	i) protezione delle zone umide	art. 41
	m058_001	m) protezione delle aree di interesse archeologico	art. 42
	m058_001	m) protezione ambiti di interesse archeologico	art. 42
	m058_001	m) protezione punti di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto	art. 42
	m058_001	m) protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto	art. 42
	a058_001	a: riferimento alla lettera dell'art. 142 co. 1 D.Lgs. 42/2004 058: codice ISTAT della provincia 001: numero progressivo	

N.B.: le aree indicate nel co. 2 art. 142 D.Lgs. 42/2004 non sono individuate nel presente elaborato

Individuazione del patrimonio identitario regionale art. 134 co. 1 lett. c) D.Lgs. 42/2004			
Beni ricognitivi di piano	taa_001	aree agricole della campagna romana e delle bonifiche agrarie	art. 43
	cs_001	insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto	art. 44
	tra_001	borghi dell'architettura rurale	art. 45
	trp_001	beni singoli dell'architettura rurale e relativa fascia di rispetto	art. 45
	tp_001	beni puntuali testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto	art. 46
	tl_001	beni lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto	art. 46 NTA
	tc_001	canali delle bonifiche agrarie e relative fasce di rispetto	art. 47
	tg_001	beni testimonianza dei caratteri identitari regionali geomorfologici e corso ipogei e relativa fascia di rispetto	art. 48
	t..._001	t...: sigla della categoria del bene identitario 001: numero progressivo	

	aree urbanizzate del PTPR
	limiti comunali

Dall'esame della documentazione acquisita in precedenza, 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 risulta:

- 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.

Il sottoscritto Ing. Marcello Scifoni incaricato dall'Avv. Marco Gonella, delegato alla vendita, ha eseguito un accesso agli atti presso l'Ufficio Condoni di Roma per estrarre copia della documentazione del fascicolo ed in particolare la Determina Dirigenziale di reiezione dell'istanza di condono sopra indicata e relativa ad una delle tre unità immobiliari in perizia.

La documentazione estratta è la seguente:

- 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).

In merito a tale situazione in data 08/07/2022 il sottoscritto produceva una propria nota scritta nella quale rappresentava la necessità di effettuare una nuova valutazione dei beni rispetto alla perizia estimativa del 2019 in considerazione del diniego di condono ricevuto.

All'atto del sopralluogo gli immobili risultavano parzialmente utilizzati: il sub 2 dalla sig.ra ***** mentre il sub 3 ed il sub. 4 liberi.

Lo stato dei luoghi riscontrato inoltre risultava invariato rispetto a quello rilevato nell'anno 2019.

Non risultano pertanto state effettuate le opere indicate con la sentenza n°3301/2017, cron. 1880/2017, rep. 3492/2017 emessa dal Tribunale di Roma in persona del Giudice Dott. Flavio Vallillo, con la quale veniva disposta la divisione delle attuali n°3 unità immobiliari in n°2 distinte

ASTE GIUDIZIARIE®
unità secondo il progetto di suddivisione da me redatto in data
04/07/2014.

4. ANALISI DEI TITOLI DI PROPRIETÀ E DELLA SITUAZIONE IPOTECARIA

Di tale aspetto il Giudice ha disposto che venga effettuata apposita relazione notarile aggiornata alla divisione a cura del creditore procedente.

5. ANALISI DEL SISTEMA COSTRUTTIVO, DEI MATERIALI E DELLE FINITURE

Tale analisi si prefigge lo scopo di verificare i materiali e gli elementi costruttivi in relazione alle loro caratteristiche ed alle loro tecniche di messa in opera, con l'obiettivo di analizzare le relazioni intercorrenti tra l'organismo architettonico nel suo complesso (qualità dei materiali e delle tecniche costruttive) e l'aspetto economico del bene realizzato.

L'intero organismo edilizio oggetto della presente stima si configura allo stato completato a meno di tutte le finiture esterne.

Il sistema strutturale in elevazione è costituito da muratura portante in blocchi di cemento con solai in struttura mista in laterizio e cemento armato. La fondazione è costituita da una platea in cemento armato.

Le tramezzature sono realizzate in mattoni di laterizio forato, la copertura è piana.



Per quanto concerne le finiture esterne l'edificio è rivestito solo in piccola parte con intonaco, per lo più esso è allo stato rustico. Le finiture interne sono di livello corrente (pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti e rivestimenti in ceramica, infissi esterni in alluminio, ecc..). Gli appartamenti dispongono di impianto di riscaldamento autonomo.

Le condizioni di manutenzione sia per quanto riguarda gli esterni sia per quanto riguarda gli ambienti interni sono ulteriormente peggiorate rispetto a quanto riscontrato nel 2019. Copiose infiltrazioni di acqua piovana provenienti dalla copertura rendono di fatto inagibili le unità sub. 3 e sub. 4, oltre ad alcuni ambienti del primo piano anche dell'unità sub. 2. Sono state notate anche importanti lesioni su alcune murature e gravi segnali di degrado sulle opere in cemento armato (cordoli perimetrali e strutture a sbalzo dei balconi).

Alla luce anche del diniego al condono dell'unità sub.4 al quale seguirà un'ordinanza di demolizione e delle gravissime problematiche costruttive conseguenti ad un'assenza di manutenzione dalla data di costruzione ad oggi tali da compromettere anche la staticità dell'intero immobile e di conseguenza la sua agibilità, si ritiene 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.

La stima dei beni viene eseguita pertanto nell'ipotesi della demolizione dell'intero fabbricato e della sua ricostruzione sulla base di quanto definito dalle Norme di P.R.G.

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

7. VALUTAZIONE DEI BENI

Indagine di mercato immobili finiti (metodo sintetico comparativo)



23 foto | Planimetria | Virtual tour | Video

Villetta a schiera in vendita in via Antonio

Rivautella, 33

Stagni di Ostia Antica, Roma [Vedi mappa](#)

195.000 €

[Calcola mutuo](#) | [Studio mutuo](#)

130 m² | 5 locali | Garage/posto auto compreso



ASTE
GIUDIZIARIE®



10 foto 4 planimetrie

ASTE
GIUDIZIARIE®

Villetta bifamiliare in vendita in via federico bazzini

s.n.c

Stagni di Ostia Antica, Roma [Vedi mappa](#)

200.000 €

[Calcola mutuo](#) [Studio mutuo](#)

156 m2 | 4 locali

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



9 foto 2 planimetrie

ASTE
GIUDIZIARIE®

Villetta a schiera in vendita in via federico bazzini

s.n.c

Stagni di Ostia Antica, Roma [Vedi mappa](#)

175.000 €

[Calcola mutuo](#) [Studio mutuo](#)

123 m2 | 4 locali

ASTE
GIUDIZIARIE®





18 foto

Villetta a schiera in vendita in via L. Viola s.n.cStagni di Ostia Antica, Roma [Vedi mappa](#)**205.000 €** ~~210.000 €~~ ↓ 2%[Calcola mutuo](#) [Studio mutuo](#)

137 m2 | 4 locali | Garage/posto auto compreso

Dai valori riscontrati dall'indagine svolta, è stato determinato un valore medio a metro quadro per residenze pari a circa 1.450,00 €/mq.

In considerazione del fatto che si tratta di immobile di nuova costruzione, si ritiene congruo poter applicare al valore sopra determinato un incremento del 15% e pertanto il prezzo presunto di vendita dell'immobile finito a metro quadro per residenze sarà pari a 1.650,00 €/mq

Consultazione valori OMI

Per le abitazioni con tipologia villino i valori di mercato oscillano da un minimo di 1.750,00 €/mq ad un massimo di 2.5000,00 €/mq.

In considerazione della posizione specifica del cespite in esame il valore minimo pari a 1.750,00 €/mq è quello che appare ragionevolmente più vicino alla realtà.

Risultato interrogazione: Anno 2022 - 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	1800	2550	L	7,8	11	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1500	2150	L	6,5	9,5	L
Ville e Villini	Normale	1750	2500	L	7,8	11	L

Stampa

Legenda



Mediando i valori derivanti dall'indagine di mercato con i valori scelti risultanti dalla consultazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare si ottiene:

$$(1.650,00 \text{ €/mq} + 1.750,00 \text{ €/mq})/2 = 1.700,00 \text{ €/mq}$$

CALCOLO DELLA CONSISTENZA

In considerazione del rigetto dell'istanza di condono, la valutazione degli immobili allo stato finito viene elaborata sulla base della cubatura realizzabile secondo gli indici stabiliti nelle NTA del Piano attuativo, prevedendo la demolizione del fabbricato esistente e la ricostruzione di uno nuovo.

If= 0,40 mc/mq

Area lotto = 1.246,00 mq

Cubatura realizzabile = 0,40 mc/mq * 1.246,00 mq = 498,40 mc

Considerando una altezza virtuale di piano pari a 3,20 m, si avrà:

$498,40 \text{ mc} / 3,20 \text{ m} = 155,75 \text{ mq}$

Valutando una percentuale aggiuntiva del 30% per le superfici destinate alle pertinenze (box auto, cantine, aree scoperte) si avrà:

$\text{mq } 155,75 * 1,30 = 202,50 \text{ mq}$

STIMA

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

DESCRIZIONE	SUP. MQ	VALORE DI STIMA €/mq	VALUTAZIONE €
Cubatura realizzabile	202,47	1.700,00	344.207,50
Area di pertinenza	109,00*	1.700,00	185.300,00
TOTALE			529.507,50

*(Area di pertinenza = superficie lotto 1.246,00 mq – mq 155,75 = 1.090,25 mq

Sup. ragguagliata= 1.090,25 mq * 0,10= mq 109,00)

Valore di vendita al finito in c.t.

€ 530.000,00

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

Contributo costo di costruzione

Il costo di costruzione, viene calcolato applicando sulla Superficie totale (St=Snetta+60%Saccessori) il costo unitario a metro quadrato stabilito con Delibera di Giunta Comunale (€ 513,16) con aliquota del 10%.

Contributo di costruzione =

$(155,75 \text{ mq} + 0,60 * 46,725 \text{ mq}) \times \text{€/mq } 513,16 \times 10\% = \text{€ } 9.431,11$

Oneri di urbanizzazione

Gli oneri da corrispondere all'Amministrazione comunale sono stati calcolati sulla base dei dati pubblicati dal Comune di Roma nella Deliberazione A.C. n. 28 del 3/05/2022.

Oneri di Urbanizzazione primaria e secondaria

$\text{Mq } 155,75 * 3,20 \text{ m} * 103,02 \text{ €/mc} = \text{€ } 51.345,17$

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 €

Calcolo costi di ricostruzione

Costo di costruzione

(202,47 mq* €/mq 1.000,00

109,00 mq * €/mq 100,00)

Spese tecniche (7%)

Oneri Comunali

Urbanizzazioni primarie e secondarie

Contributo Costo di Costruzione

Oneri finanziari (5,5% per 2 anni)

Oneri di commercializzazione 1,5% sul valore finito

Somma

MOL atteso del 15%

TOTALE

€ 213.370,00

€ 15.000,00

€ 51.345,17

€ 9.431,11

€ 48.000,00

€ 8.000,00

€ 345.146,28

€ 51.696,94

€ **396.918,22**

Totale costi € 44.069,99 + € 396.918,22 =

€ **440.988,21**

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

$$V_a = \frac{530.000,00 - 441.000,00}{(1+5,90\%)^2} = \text{€ } 79.000,00 \text{ in c.t.}$$

(Euro settantanovemila/00)



6. CONCLUSIONI

Sulla base del lavoro svolto così come descritto nella presente relazione, il più probabile valore di mercato attribuibile all'immobile in esame (lotto unico) 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, considerato libero da pesi o vincoli di qualsiasi natura, nello stato in cui si trova è pari a:

€ 79.000,00 (Euro settantanovemila/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 dott.ssa Anna Maria Tresa Gregori, il sottoscritto ing. Marcello Scifoni, ritiene di aver eseguito l'incarico secondo i principi di etica professionale improntando la stima a criteri di obiettività

Roma, lì 20.04.2023

Ing. Marcello Scifoni

Allegati:

- Localizzazione degli immobili
- Documentazione fotografica
- Visure e planimetrie catastali
- Documentazione Condono
- Computo metrico estimativo – costi demolizione fabbricato

