

TRIBUNALE DI BOLZANO

SENTENZA DI LIQUIDAZIONE DEL 31 GENNAIO 2014

Liquidazione del FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO DI TIPO CHIUSO
RISERVATO AD INVESTITORI QUALIFICATI "DIAPHORA 1"

Liquidatori del Fondo: **Prof. Avv. Giustino DI CECCO**
Dott. Avv. Franco BENASSI

**STIMA DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE DI PROPRIETA' DEL
FONDO "DIAPHORA 1" SITO NEL COMUNE DI POMEZIA (RM)**

LOTTO A2h – Comprensorio P13

**AREE A SVILUPPO EDIFICATORIO PER EDIFICI
RESIDENZIALI A TORRE "A8-A9" (Z8F)**

Elenco allegati:

- Documentazione fotografica;
- Documentazione catastale;
- Documentazione tecnica;
- Ispezioni e visure ipotecarie.



Il Perito Estimatore
(dott. arch. Mauro Di Bello)

allegato

TRIBUNALE DI BOLZANO

* * *

Sentenza di Liquidazione del 31 gennaio 2014

* * *

Liquidazione del **FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO DI TIPO CHIUSO RISERVATO AD INVESTITORI QUALIFICATI "Diaphora 1"** effettuata ai sensi dell'art. 57 comma 6 bis del D.Lgs n. 58 del 24.02.1998 - Fondo gestito dalla società "**Raetia SGR s.p.a. in liquidazione**" avente sede legale in Bolzano - Via Cassa di Risparmio, 12.

* * *

Liquidatori del Fondo: **Prof. Avv. Giustino DI CECCO**

Dott. Avv. Franco BENASSI

* * *

**STIMA DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE
DI PROPRIETA' DEL FONDO "DIAPHORA 1"
SITO NEL COMUNE DI POMEZIA (RM)**

LOTTO A2h – Comprensorio P13

**AREE A SVILUPPO EDIFICATORIO PER EDIFICI
RESIDENZIALI A TORRE "A8-A9" (Z8F)**

costituito dal sottoesposto cespite, così come riportato nella "descrizione immobili" allegata all'Atto di Apporto al Fondo Immobiliare redatto in data 23 dicembre 2008:

Comune di POMEZIA - (RM)

Catasto Terreni:

Foglio 30

**Particelle nn. 843, 844, 845, 848, 849, 850, 851, 852, 854, 855, 856,
859, 897, 899, 900, 952, 1055, 1078.**

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

1. CONFERIMENTO DELL'INCARICO

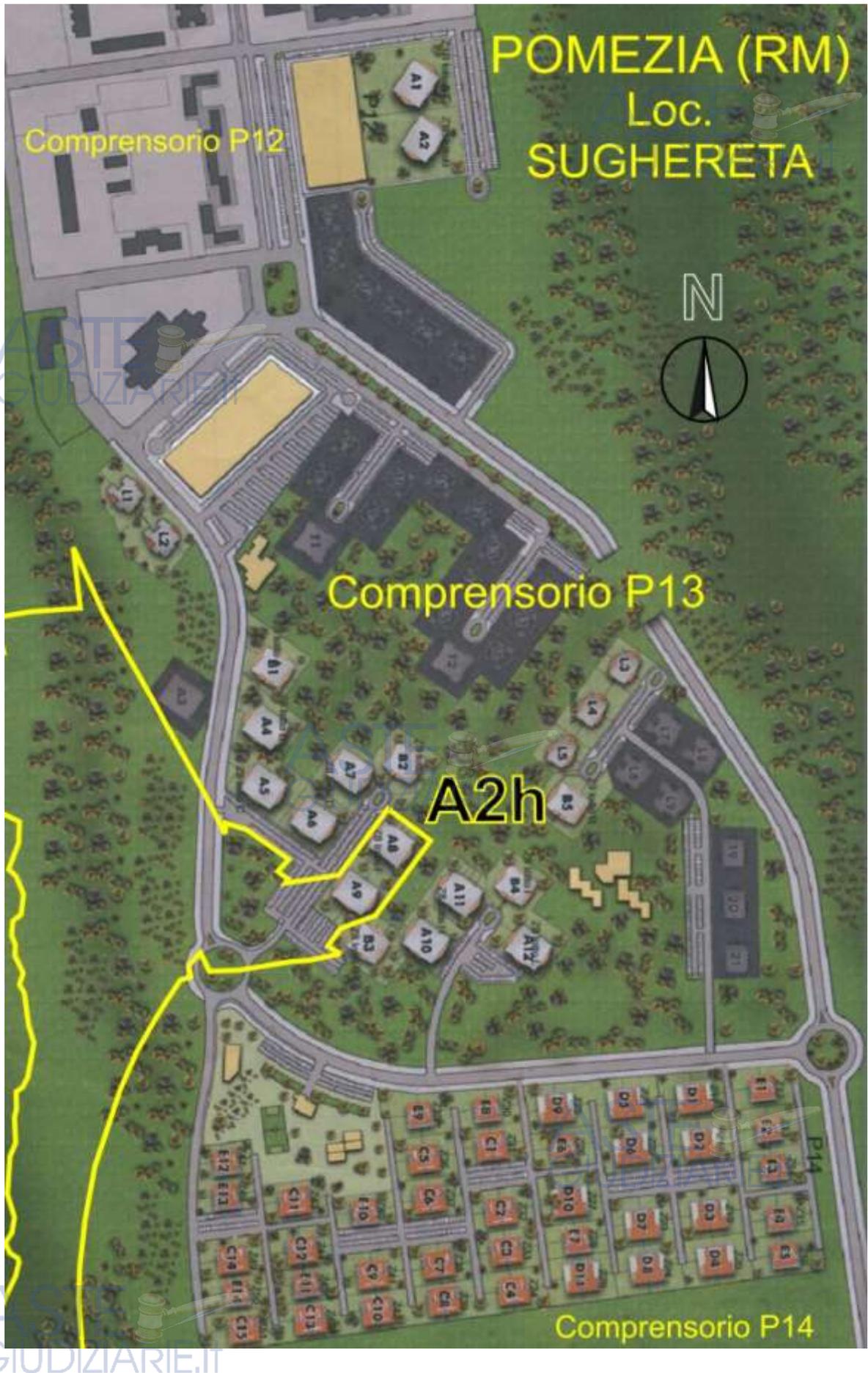
In data 4 novembre 2015, il Prof. Avv. Giustino DI CECCO - avente studio in Roma in via Del Banco di Santo Spirito n.42 - ed il Dott. Avv. Franco BENASSI - avente studio in Cerese di Virgilio (MN) in via Cisa n.95 - nelle Loro funzioni di Commissari Liquidatori del Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso riservato "DIAPHORA 1" gestito da "RAETIA SGR" con sede in Bolzano, a ciò nominati dalla Banca d'Italia con provvedimento emesso in data 18 febbraio 2014 e pubblicato sulla G.U. n. 95 del 09 giugno 2015, conferivano al sottoscritto dott. arch. Mauro DI BELLO - nato a Campobasso (CB) il 01.09.1964, architetto libero professionista, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Campobasso al n° 300, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Campobasso al n.185, con studio professionale in Campobasso in viale Principe di Piemonte n.132/A - l'incarico di effettuare una Valutazione Peritale di immobili, appartenenti al suddetto "Fondo di Investimento Diaphora 1", siti in Pomezia (RM), come in epigrafe particolareggiati, con delega ad acquisire la documentazione catastale ed ipotecaria necessaria, ad effettuare accesso agli atti presso gli uffici tecnici e amministrativi competenti, nonché all'espletamento di ogni operazione tecnica necessaria alla stima dei beni suddetti.

Contestualmente il sottoscritto professionista dichiarava di accettare il suddetto incarico e, in ottemperanza a quanto specificamente richiesto dai Commissari Liquidatori, si impegnava alla più razionale suddivisione in lotti in modo da consentire anche eventuali vendite frazionate.

Sulla base delle suindicate valutazioni, si è addivenuti alla individuazione di diversi lotti, dei quali quello esaminato nella presente relazione, descritto come **LOTTO A2h**, insiste nel Comprensorio P13 ed è costituito da venti particelle di terreno delle quali due risultano edificabili e destinate alla costruzione di due edifici residenziali a torre, mentre le altre sono destinate a viabilità, parcheggi e verde pubblico.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



2. PROCEDURA E MODALITA' DI STIMA

Il sottoscritto dapprima prendeva visione degli Atti Costitutivi e dei successivi Atti integrativi di Apporto al Fondo Immobiliare relativamente ai beni ubicati nel Comune di Pomezia (RM). Successivamente, dopo aver condotto alcune indagini preliminari ed aver acquisito, presso l'Agenzia del Territorio, la documentazione ipocatastale inerente agli immobili conferiti nel Fondo Immobiliare, appurava che la Società Apportante veniva individuata come "RAETIA SGR S.P.A. DIAPHORA 1 FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO" con sede in Bolzano (BZ).

La società intestataria dei beni risultava effettivamente proprietaria dei beni descritti nell'Atto di Apporto stipulato in data 23 dicembre 2008 dalla dott.ssa Monica GIANNOTTI, Notaio in Roma, n.22408 di Repertorio, n.7957 di Raccolta e nei successivi Atti di Rettifica – e, più specificatamente, negli Allegati “M”, “N” e “R” del medesimo Atto di Apporto a Fondo Comune di Investimento Immobiliare.

Successivamente si procedeva al reperimento, alla presa visione ed all'acquisizione della documentazione e degli atti autorizzativi rilasciati relativamente agli immobili appartenenti al Fondo ed ubicati nel Comune di Pomezia (RM).

A tal fine, e anche per poter acquisire ogni altra informazione eventualmente utile allo svolgimento dell'incarico, il sottoscritto effettuava approfonditi e particolareggiati sopralluoghi ai beni oggetto di valutazione, volti a verificare la loro corrispondenza con i dati catastali ed autorizzativi reperiti.

Tutto ciò premesso, sono state effettuate accurate indagini, sia presso le autorità locali, sia presso alcuni uffici di intermediazione immobiliare, sia anche presso alcuni tecnici della zona, volte ad appurare, nel migliore dei modi, quale possa essere ritenuta la più opportuna modalità di vendita e quanto possano essere stimati gli attuali valori di mercato dei beni immobili in esame.

Si è altresì ricercata l'eventuale sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, nonché l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Si sono, da ultimo, individuate le formalità (ipoteche, privilegi, trascrizioni pregiudizievoli, etc.) che gravano sui beni oggetto di stima.



3. DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

In base ai sopralluoghi e ai rilievi effettuati si è potuto appurare che i beni consistono in suoli edificabili siti in Pomezia (RM), in località “Sughereta”, in area periferica suburbana con forte vocazione edificatoria residenziale, posta a sud-ovest della città a circa 4 chilometri dal centro cittadino e a meno di 8 chilometri dalla costa tirrenica (spiagge di Rio Torto e Torvaianica).

La suddetta area risulta prevalentemente pianeggiante, ben dotata di servizi e collegamenti viari: la stessa, infatti, risulta vicina sia all’asse viario che collega Roma con Latina (via Pontina) che alla cosiddetta “Via del Mare” che unisce la capitale con le località balneari di Torvaianica e Pratica di Mare; dette vie di comunicazione, infatti, si incrociano proprio nel centro di Pomezia.

Per quanto attiene ai collegamenti pubblici su rotaia, essi sono limitati a quelli ferroviari la cui stazione più vicina è quella di Santa Palomba, posta ad oltre 12 chilometri di distanza in direzione nord-est.





Il lotto in esame è parte di una più ampia area oggetto di convenzioni urbanistiche per lo sviluppo immobiliare, in forza del vigente P.R.G. del Comune di Pomezia (RM).

Tutta l'area è suddivisa in tre comprensori – denominati “P12”, “P13” e “P14” - per i quali, in data 01.08.2006, sono state stipulate con il Comune di Pomezia altrettante convenzioni urbanistiche, in conformità alle disposizioni del P.R.G., in particolare per quanto attiene alle destinazioni d'uso ed ai parametri urbanistici.

Nella fattispecie, il lotto in epigrafe ricade nel comprensorio denominato “P13”, esteso circa mq 250.000 e ricadente in zona urbanistica “D – Espansione Residenziale” con indice di fabbricabilità pari a 1,60 mc/mq.

I terreni edificabili oggetto della presente relazione di stima sono destinati alla costruzione di edifici residenziali a torre (“A8” e “A9”).



La porzione edificabile del presente lotto – identificato come **A2h** - è costituita da terreni, ricadenti nel Comprensorio “P13”, direttamente accessibili sia da via Giuseppe Saragat che dalla viabilità interna del comprensorio.

Come già rapidamente accennato, durante lo svolgimento dell'incarico si è anche proceduto all'esatta individuazione dei beni mediante la verifica della corrispondenza delle risultanze catastali dei terreni con i dati specificati nelle documentazioni prodotte.

Si è riscontrato il mancato aggiornamento della sede legale della Ditta intestataria del bene ma, non essendo la qual cosa pregiudizievole alla stipula dell'eventuale atto di trasferimento di proprietà, si ritiene superfluo effettuare la relativa variazione catastale.

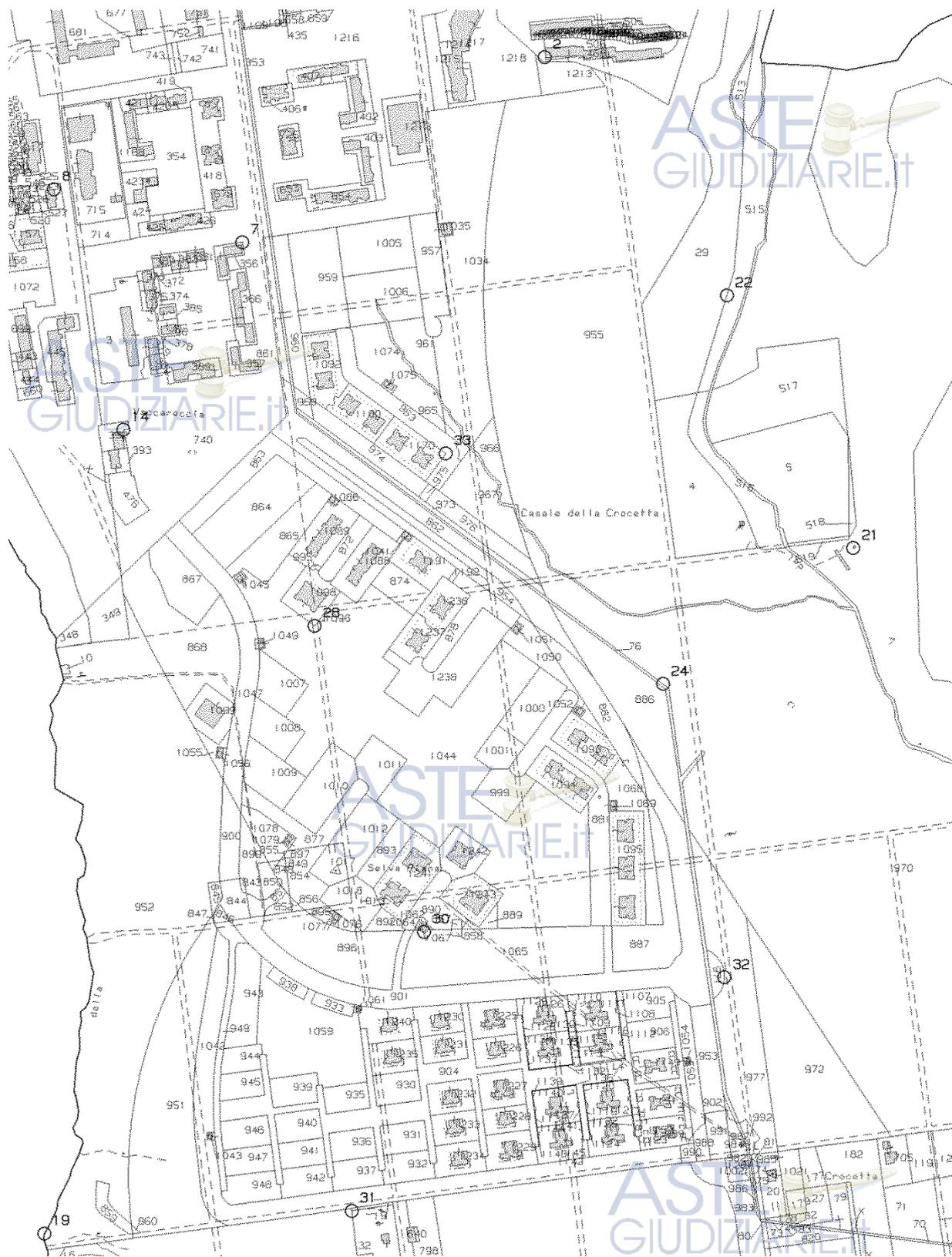
Gli immobili staggiti - così come descritti al N.C.T. di Roma da risultanze catastali – sono i

seguenti e con le caratteristiche e le consistenze di seguito riportate:

- **Foglio n.30, Particella n.843**, seminativo, Classe 3, superficie mq 100
- **Foglio n.30, Particella n.844**, seminativo, Classe 3, superficie mq 1.430
- **Foglio n.30, Particella n.845**, seminativo, Classe 3, superficie mq 450
- **Foglio n.30, Particella n.848**, semin. arbor., Classe 3, superficie mq 490
- **Foglio n.30, Particella n.849**, semin. arbor., Classe 3, superficie mq 90
- **Foglio n.30, Particella n.850**, semin. arbor., Classe 3, superficie mq 800
- **Foglio n.30, Particella n.851**, semin. arbor., Classe 3, superficie mq 330
- **Foglio n.30, Particella n.852**, semin. arbor., Classe 3, superficie mq 510
- **Foglio n.30, Particella n.854**, fabb. rurale, Classe =, superficie mq 2.790
- **Foglio n.30, Particella n.855**, fabb. rurale, Classe =, superficie mq 10
- **Foglio n.30, Particella n.856**, fabb. rurale, Classe =, superficie mq 130
- **Foglio n.30, Particella n.859**, pascolo, Classe 3, superficie mq 1000
- **Foglio n.30, Particella n.897**, seminativo, Classe 5, superficie mq 25
- **Foglio n.30, Particella n.899**, seminativo, Classe 5, superficie mq 2.000
- **Foglio n.30, Particella n.900**, seminativo, Classe 5, superficie mq 2.280
- **Foglio n.30, Particella n.952**, seminativo, Classe 5, superficie mq 90.416
- **Foglio n.30, Particella n.1012**, seminativo, Classe 5, superficie mq 3.910
- **Foglio n.30, Particella n.1017**, fabbricato rurale, Classe =, superficie mq 1.666
- **Foglio n.30, Particella n.1055**, seminativo, Classe 5, superficie mq 748
- **Foglio n.30, Particella n.1078**, seminativo, Classe 5, superficie mq 2.048

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Il lotto **A2h** presenta una estensione complessiva di mq 111.223,00 mentre le particelle di terreno edificabili hanno una superficie di mq 5.576,00 e presenta la denominazione “Z8F” attribuitagli dalla relativa convenzione urbanistica. Nella fattispecie si tratta della Convenzione Pianificazione Urbanistica – Comprensorio P13 del 01.08.2006, Rep.105305 – Racc.35829,

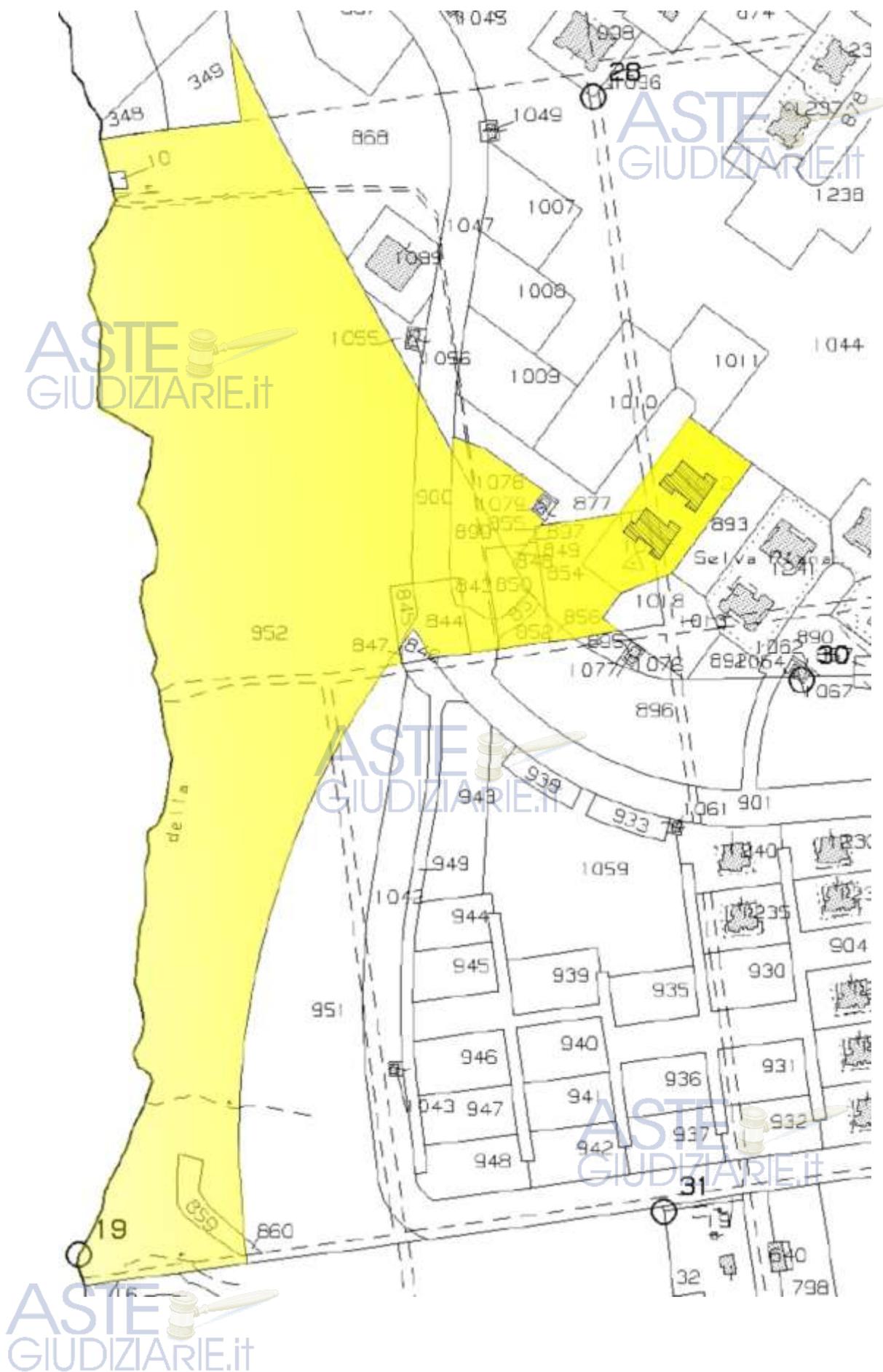
registrato presso Ufficio delle Entrate Roma 5 in data 09.08.2006.

Il tutto viene sintetizzato nella seguente tabella riepilogativa:

DATI CATASTALI			Destinazione urbanistica	COMPARTO	tipologia edilizia prevista	Identificativo Immobile di progetto
foglio	p.lla	superficie catastale				
30	843	100,00	verde pubb.			
30	844	1.430,00	strada			
30	845	450,00	verde pubb.			
30	848	490,00	parcheggio			
30	849	90,00	verde pubb.			
30	850	800,00	verde pubb.			
30	851	330,00	strada			
30	852	510,00	verde pubb.			
30	854	2.790,00	parcheggio			
30	855	10,00	verde pubb.			
30	856	130,00	verde pubb.			
30	859	1.000,00	verde pubb.			
30	897	25,00	verde pubb.			
30	899	2.000,00	verde pubb.			
30	900	2.280,00	strada			
30	952	90.416,00	verde pubb.			
30	1012	3.910,00	residenziale	Z8 - F	torre	A8
30	1017	1.666,00				A9
30	1055	748,00	verde pubb.			
30	1078	2.048,00	verde pubb.			

Dalla precedente tabella si evince che il lotto oggetto di stima è destinato alla costruzione di due edifici residenziali a torre (A8 e A9), come rappresentato graficamente nel seguente estratto di mappa catastale.





Consistenza dei fabbricati previsti:

Come anticipato, sui terreni edificabili oggetto di stima è prevista la costruzione di fabbricati differenti tra di loro sia per tipologia che per conformazione e consistenza, come, per chiarezza, è sinteticamente illustrato nei seguenti schemi:

– TORRI “A8”- “A9”

Volumetria max prevista:	mc 15.500
Piani fuori terra:	10
Piani interrati:	1
Piani totali:	11
Superficie residenziale complessiva:	mq 4.831,00
Volumetria fuori terra:	mq 4.831,00 x m 3,20 = mc 15.459
Superficie interrata (autorimesse e locali accessori):	mq 1.813,00
Superficie porticato:	mq 243,00
Superficie balconi e terrazzi:	mq 2.206,00

4. REGOLARITA' URBANISTICA E EDILIZIA

L'area a sviluppo del presente lotto “A2f” è un terreno edificabile facente parte di convenzione urbanistica sulla scorta della quale è prevista la realizzazione di fabbricati di tipologia e consistenza già codificate.

Su detto suolo non è stata finora iniziata alcuna attività edilizia e, pertanto, non risulta agli atti alcun titolo abilitativo alla costruzione.

In forza degli atti e delle documentazioni reperite in merito ai beni immobili in esame, attualmente non risulta esservi alcuna procedura espropriativa per pubblica utilità..

5. ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Riguardo alla sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, uso ed abitazione e quindi l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, nel merito dei beni in epigrafe, si è proceduto ad effettuare i necessari accertamenti.

Da ispezioni ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma, gli immobili distinti in **Catasto Terreni al Foglio 30, Particelle 843, 844, 845, 848, 849, 850, 851, 852, 854, 855, 856, 859, 897, 899, 900, 952, 1012, 1017, 1055 e 1078** – ricadenti nel

Comprensorio urbanistico P13 e destinati all'edificazione di fabbricati residenziali, a torre e in linea, e di centro commerciale/direzionale - risultavano liberi da ipoteche, privilegi e trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione:

- dell'ipoteca volontaria per concessione a garanzia di apertura di credito, iscritta in data 20.10.2006, registro generale n.69321, registro particolare n.17239, pubblico ufficiale Notaio Monica GIANNOTTI, repertorio 19211/6471 del 19.10.2006.
- dell'ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta in data 03.02.2009, registro generale n.6395, registro particolare n.2023, pubblico ufficiale Notaio Monica GIANNOTTI, repertorio 22440/7975 del 14.01.2009.
- dell'ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento, iscritta in data 10.02.2009, registro generale n.7788, registro particolare n.2356, pubblico ufficiale Notaio Monica GIANNOTTI, repertorio 22439/7974 del 14.01.2009.
- dell'ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta in data 03.03.2009, registro generale n.12446, registro particolare n.3641, pubblico ufficiale Notaio Alfonso AJELLO, repertorio 528962/79493 del 24.02.2009.
- dell'ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato, iscritta in data 13.07.2009, registro generale n.43858, registro particolare n.13434, pubblico ufficiale Notaio Alfonso AJELLO, repertorio 534453/80130 del 09.07.2009.
- dell'ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato, iscritta in data 09.12.2010, registro generale n.70612, registro particolare n.16597, pubblico ufficiale Notaio Claudia GANGITANO, repertorio 3047/929 del 29/11/2010.

Da ispezioni ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2, risultava, inoltre, l'annotazione (restrizione dei beni) alla trascrizione della domanda giudiziale di cui alle formalità del 22.06.2011, Reg. Gen. n. 33910, Reg. Part. n.21195, eseguita in favore di Franco LONGO e contro il "FONDO DIAPHORA1", in adempimento all'ordinanza da parte del Giudice del Tribunale di Roma Sez. Decima Civile, dott.ssa Andreina GAGLIARDI, del 04.05.2015 (Accoglimento totale del 07.05.2015, Reg. Gen. n.38002/2011-3). La suddetta domanda giudiziale continua a gravare sui terreni censiti al NCT di Pomezia (RM) al foglio 30, particella 1013 e 1018.

Il tutto salvo ulteriori eccezioni più recenti e/o non reperite.

6. PROPRIETA' DEI BENI E PROVENIENZA

Riguardo alla provenienza dei beni, essi sono interamente passati al "Fondo Comune di Investimento di tipo chiuso riservato ad investitori qualificati Diaphora 1" in virtù dell'Atto di Apporto stipulato in data 23 dicembre 2008 dalla Dott.ssa Monica GIANNOTTI, Notaio in Roma - Repertorio n.22408, Raccolta n.7957 - registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 5 in data 12 gennaio 2009 al n. 312/1T, come modificato ed integrato dai successivi Atti di Rettifica di Apporto stipulati dal medesimo Notaio Monica GIANNOTTI:

- in data 31 marzo 2009 - Rep. n.22775 - Racc. n.8139 - registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 5 in data 1 aprile 2009 al n. 6303 serie 1T;
- in data 29 dicembre 2009 - Rep. n.23982 - Racc. n.8650 - registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 5 in data 29 gennaio 2010 al n.1927 serie 1;
- in data 22 dicembre 2010 - Rep. n.25646 - Racc. n.9390 - registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 5.

7. VALORE DEI BENI

Considerando che il presente lotto è costituito anche da aree destinate a verde pubblico, a strade e parcheggi, per la determinazione della stima del medesimo lotto di vendita si è ritenuto di procedere secondo il metodo del valore di trasformazione delle sole particelle edificabili.

7.1 - Metodo analitico di stima - "valore di trasformazione"

La disciplina estimativa si sviluppa in procedure che si differenziano non solo per la diversa natura dei beni da valutare ma anche per le metodologie adottate.

Tra i vari criteri che l'estimo individua, nel caso di valutazione di terreni edificabili, uno dei più adeguati e affidabili è senz'altro quello analitico basato sul "valore di trasformazione".

Tale metodo parte dal presupposto di considerare il terreno edificabile come "un bene di produzione" dal quale, con l'applicazione di un capitale equivalente al costo di trasformazione, si ottiene il 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, può porsi:

$$V_a = V_m - K$$

Quest'equazione, per poter essere correttamente applicata, necessita di una maggior specificazione; infatti il più probabile valore di mercato di un'area fabbricabile risulterà dal più probabile valore di mercato del fabbricato, diminuito del costo di costruzione comprensivo di

interessi e del “*profitto normale*”, scontando all’attualità tale differenza in previsione della durata della trasformazione, e cioè del tempo di costruzione.

Questo valore risultante è il limite superiore di convenienza economica al di sopra del quale l’imprenditore non avrebbe convenienza ad acquistare l’area. Può pertanto proporsi la seguente formulazione del procedimento analitico:

$$V_a = [V_m - (\Sigma K + I_p + P)] / (1 + r)^n$$

dove:

V_a = valore attuale dell’area

V_m = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

ΣK = 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.

Quindi, relativamente alla trasformazione dell’area edificabile in area edificata, il valore di trasformazione si ottiene dalla differenza tra il valore medio di mercato dei fabbricati V_f e la somma di tutti i costi da sostenere K .

Poiché il valore dell’area è riferito alla data di stima, si dovrà scontare la differenza ($V_m - K$) all’attualità per tenere conto del periodo di tempo necessario alla trasformazione, capitalizzando al 7% per il numero di anni necessario alla completa edificazione dei fabbricati residenziali previsti e per l’immissione degli stessi sul mercato.

Per quanto attiene ai costi relativi alla costruzione, essi si suddividono in:

K_1 = costo tecnico di costruzione comprensivo delle spese generali, dell’utile d’impresa e delle sistemazioni esterne;

K_2 = oneri professionali - Compensi spettanti alle diverse figure professionali che intervengono nelle fasi della produzione: studio geologico, rilievo, progettazione, sicurezza, direzione lavori, collaudo, spese tecniche e generali ecc.

K_3 = oneri concessori – oneri di urbanizzazione primaria e secondaria

Appare necessario, quindi, acquisire tutti i sopradescritti dati nonché effettuare una stima presuntiva del valore di mercato degli immobili previsti.

Prima di procedere alla individuazione del congruo valore unitario da porre a base di calcolo per la stima dei fabbricati previsti sui lotti oggetto di stima, è necessario calcolare le superfici

commerciali complessive. Queste ultime si ottengono a partire dalle superfici di progetto moltiplicate per opportuni coefficienti correttivi relativi alle rispettive destinazioni d'uso.

Nella seguente tabella vengono, pertanto riportate le superfici reali relative alle varie destinazioni d'uso previste, i coefficienti di omogeneizzazione e le superfici *virtuali* che costituiscono le cosiddette "superfici commerciali" di ciascuna tipologia edilizia:

TORRI "A8"- "A9"

DESTINAZIONE D'USO	SUP. REALE	COEFF.	SUP. COMM.
Superficie residenziale complessiva	4.831,00	1,00	4.831,00
Superficie interrata (autorimesse e locali accessori)	1.813,00	0,50	906,50
Porticato p.terra	243,00	0,25	60,75
Balconi e terrazzi	2.206,00	0,35	772,10
SOMMANO	9.093,00	==	6.570,35

Dall'esame degli elaborati progettuali disponibili, tenendo conto degli attuali prezzi unitari della Regione Lazio, delle informazioni assunte in loco, ed anche sulla base di analoghe e precedenti esperienze, ai fini della quantificazione dei meri costi di costruzione, si è ritenuto congruo adottare, per gli edifici residenziali a torre, il valore unitario di €/mq 800,00

Si ottengono, pertanto, i seguenti **presuntivi costi di costruzione per la tipologia prevista per il comparto edilizio in esame:**

TORRE "A8" : mq 6.570,35 x €/mq 800,00 = € 5.256.280,00

TORRE "A9" : mq 6.570,35 x €/mq 800,00 = € 5.256.280,00

Dopo aver eseguito una accurata indagine di mercato in ordine alla cessione di beni congeneri ed aver consultato, presso i competenti Uffici Tecnici e Finanziari, atti e documenti vari ad essi attinenti, da informazioni assunte in loco ed anche alla luce di analoghe e precedenti esperienze si individuavano prezzi per metro quadrato compresi tra €1.450,00 e €2.100,00 per appartamenti/civili abitazioni.

Nella fattispecie, quale parametro unitario di valutazione di civili abitazioni in edifici a torre, si è ritenuto congruo adottare l'importo di €/mq 1.900,00.

Si ottiene, pertanto, il seguente **presuntivo valore di mercato per gli edificandi immobili residenziali:**

TORRE "A8" : mq 6.570,35 x €/mq 1.900,00 = € 12.483.665,00

TORRE "A9" : mq 6.570,35 x €/mq 1.900,00 = € 12.483.665,00



7.2 – Calcolo dei valori delle aree edificabili

Considerando trascurabile il valore commerciale delle aree destinate a verde pubblico, a strade e parcheggi, rispetto a quello dei lotti edificabili, si è ritenuto di procedere secondo il metodo del valore di trasformazione.

Sulla scorta dei dati reperiti, dall'esame degli elaborati progettuali (grafici e contabili) e della documentazione tecnica-amministrativa disponibile, nonché attraverso i parametri di riferimento di cui al paragrafo precedente, è possibile procedere al calcolo del valore di ciascuna area destinata alla costruzione di uno o più edifici residenziali e/o commerciali secondo la seguente tabella:

Lotto Z8-F - torri A8 e A9				
Vm	=	torre A8	Valore di mercato previsto	€ 12.483.665,00
		torre A9	Valore di mercato previsto	€ 12.483.665,00
			sommano	€ 24.967.330,00
Costo tecnico di costruzione				
K1	=	torre A8		€ 5.256.280,00
		torre A9		€ 5.256.280,00
K2	=	torre A8	Oneri professionali sostenuti	€ 197.704,80
		torre A9	Oneri professionali sostenuti	€ 197.477,80
K3	=	torre A8	Oneri urb. 1 ^a e 2 ^a sostenuti	€ 283.536,00
		torre A9	Oneri urb. 1 ^a e 2 ^a sostenuti	€ 237.344,00
		torre A8	contrib. costo costr. sostenuti	€ 94.692,00
		torre A7	contrib. costo costr. sostenuti	€ 40.347,00
			sommano i costi di costruzione	€ 11.563.661,60
P	=		Profitto lordo	€ 3.469.098,48
Ip	=		sommano K+P	€ 15.032.760,08
			sommano K+P+Ip	€ 16.085.053,29
r	=		7%	
1+r	=		1,07	
n	=		3	
(1+r) ⁿ	=		1,225	
Va	=		€ 24.967.330,00 - € 16.085.053,29	€ 7.250.583,62
			1,225	
Valore in cifra tonda:		Lotto Z8-F	torri A8 e A9	€ 7.251.000,00



La stima complessiva del lotto A2h secondo il metodo del valore di trasformazione dei soli lotti edificabili si riassume come segue:

Comprensorio	LOTTO	Comparto	Id. Immob.	tipologia edilizia	DATI CATASTALI			VALORE AREE EDIFICABILI
					foglio	p.lla	superficie catastale	
P 13 A2h		Z8 - F	A8	torre	30	1012	3.910,00	€ 7.250.000,00
			A9			1017	1.666,00	
VALORE AREE A SVILUPPO								€ 7.250.000,00



8. RIEPILOGO E CONCLUSIONI

Per quanto riguarda la determinazione dell'attuale valore attribuibile ai beni, in base alle considerazioni specificate in fase di descrizione particolareggiata, in base alla documentazione reperita, alle risultanze dei sopralluoghi effettuati, alle informazioni ed alle indagini dettagliate di mercato effettuate in ambito locale, nonché in base alle caratteristiche tipologiche e realizzative dei fabbricati previsti, considerate pure le attuali condizioni "stagnanti" del mercato immobiliare e l'incertezza che lo caratterizza, si può ragionevolmente ritenere congruo attribuire al presente **lotto A2h**, nelle attuali condizioni di fatto e di diritto, il **valore complessivo di:**

€ 7.250.000,00

(diconsi euro settemilioniduecentocinquantamila/00)

Il sopraindicato valore di stima ipotizzato non tiene conto delle prospettive di sviluppo e di inversione di tendenza a medio-lungo termine del mercato immobiliare.

* * *

Nel ringraziare per la fiducia accordata con il conferimento dell'incarico, lo scrivente Perito Estimatore rassegna la presente Perizia di Stima di beni immobili di proprietà del "Fondo Comune di Investimento di tipo chiuso riservato ad investitori qualificati Diaphora 1" e porge deferenti ossequi.

Campobasso, 23 ottobre 2020

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il Perito Estimatore

(dott. arch. Mauro Di Bello)

ALLEGATI:

- 1 - Documentazione fotografica
- 2 - Documentazione catastale:
 - Estratti di mappa
 - Visure
- 3 - Documentazione tecnica e urbanistica:
 - Elaborati progettuali architettonici
 - Computi metrici
- 4 - Ispezioni e visure ipotecarie presso Conservatorie RR.II. di Roma

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

1 - "SUGHERETA"



2 - COMPRESORIO P13 - AREA PER EDIFICI A TORRE A8 - A9



GIUDIZIARIE.IT

3 – COMPENSORIO P13 – AREA LINEA L1-L2, COMM./DIR. PS2, TORRI A E B



4 – COMPENSORIO P13 – AREA PER EDIFICI A TORRE A8 – A9



ASTE GIUDIZIARIE.it