

---

---

**TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA**

Sezione Fallimentare

Ill.mo G.D. Dott. **Giuseppe DI SALVO**

Ill.mo Curatore Avv. **Carmela MIGLIAZZO**

Riferimento: **Fallimento n. 633/2012 "CAMERINI e MONTI Costruttori s.r.l."**

Oggetto: Relazione di stima di un **compendio immobiliare**.

Il sottoscritto Ing. **Ruggero RUGGIERO** - iscritto all'Albo Professionale degli Ingegneri della Provincia di Roma al n. 12983 - ha ricevuto mandato dalla S.V. Ill.ma di effettuare la stima dei beni immobili relativi alla Procedura in riferimento.

A séguito dello svolgimento dei sopralluoghi effettuati contro un **compendio immobiliare**, sito in **Guidonia Montecelio** (Roma), località "**Pichini**", via **Amedeo Modigliani**, s.n.c., il sottoscritto redige la seguente perizia tecnico-estimativa per il miglior espletamento del proprio incarico.

L'obiettivo del presente elaborato è la determinazione del *più probabile valore di mercato* (in condizioni di libera compravendita) attribuibile ora agli immobili di cui sopra; all'uopo, si è di questi accertata l'esatta ubicazione nell'ambito del contesto urbanistico, nonché la consistenza plano-volumetrica e le caratteristiche tecnico-costruttive; a completamento, si è comunque svolta un'apposita indagine economica.

## INDICE DEI CAPITOLI

Pag. 2	1.	Oggetto della stima
Pag. 12	2.	Descrizione dei luoghi
Pag. 16	3.	Descrizione della forma e dello stato <i>attuale</i> dei beni immobili
Pag. 22	4.	Consistenze dei beni immobili
Pag. 24	5.	Criteri di stima adottati
Pag. 27	6.	Stima del <b>compendio immobiliare</b>
Pag. 37	7.	Conclusioni
Pag. 38	8.	Allegati

## 1. OGGETTO DELLA STIMA

Formano oggetto della presente stima diverse *Unità Immobiliari* site in **Guidonia Montecelio** (Roma), meglio descritte nel seguente:

### **LOTTO UNICO : un compendio immobiliare in Guidonia Montecelio**

Diritto di piena proprietà di un **terreno edificabile**, sito in **Guidonia Montecelio** (Roma), località "**Pichini**", via **Amedeo Modigliani**, snc, di superficie complessiva pari a **mq. 1.303** ; inserito nel relativo Catasto Terreni al Foglio **24** , il terreno è distinto come unione funzionale delle particelle adiacenti **158** e **246** .

Sulla suddetta area edificabile risultano alcuni *manufatti edilizi*, eseguiti (in parziale difformità) a fronte del Permesso di Costruire n. 48 del 12.2.2008, che prevede la costruzione di **n. 5 villette a schiera ad uso residenziale**.

I manufatti edilizi eseguiti alla data così consistono: le opere di scavo e reinterro; una rilevante opera di consolidamento del terreno di sédime - realizzata attraverso palificazione, prévia consulenza geologica; le opere di fondazione; il solaio dei *garages*.

Confini: via Amedeo Modigliani, particella 162, particella 157, particella 178, particella 641, Foglio 22 (particella 76), salvo altri.

I césipiti suddetti rientrano tutti nella piena proprietà della **CAMERINI e MON-TI Costruttori s.r.l.** con sede in **Roma** , **C.F. 08087301001** .

### 1.a Formulazione del quesito

Il quesito che lo scrivente dovrà risolvere riguarda:

1. l'identificazione dei beni di proprietà del soggetto fallito, descrivendoli, ed indicandone i dati catastali (confrontando gli esiti della suddetta ricerca con le risultanze degli accessi fisici da espletare sugli immobili e - qualora vengano rilevate variazioni o cambi nella destinazione d'uso - accertando se è già stata presentata agli uffici competenti domanda di variazione catastale).

Il Consulente dovrà inoltre evidenziare gli elementi utili per le operazioni di vendita del cèspite, in particolare indicando la tipologia dei beni e la località in cui si trovano, fornendo i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di interesse all'acquisto;

2. l'attuale destinazione d'uso relativa all'immobile, acquisendo l'apposito Certificato di Destinazione Urbanistica, anche ai fini della dichiarazione IMU (da predisporre entro l'11.2.2013);
3. i dati necessari per la richiesta di certificazione ipocatastale ventennale degli immobili (iscrizioni e trascrizioni) meglio specificati in premessa, contenente l'indicazione di eventuali ed ulteriori elementi necessari per la cessione a Terzi, verificando, altresì, la sussistenza di vincoli e gravami tutti, in particolare accertando se ormai è soddisfatto quello idrogeologico;
4. la pratica edilizia relativa al Permesso di Costruire n. 48 del 12.2.2008, accertandone la validità amministrativa, verificando l'esistenza di Varianti approvate o concessioni di proroghe, ovvero - in caso di negatività - della concreta possibilità di un suo futuro rilascio in favore del Terzo acquirente;
5. la possibilità di incrementi nella potenzialità edificatoria in forza del cosiddetto "piano Casa";
6. la determinazione del *più probabile valore di mercato* attribuibile al compendio immobiliare.

#### 1.b Dati catastali dei beni immobili

(Ufficio competente: Agenzia del Territorio di Roma - *Catasto*)

Gli appezzamenti di terreno di cui al Lotto oggetto di stima risultano iscritti al N.C.T. del Comune di Guidonia Montecelio, sotto la Partita così intestata: *CAMERINI E MONTI COSTRUTTORI S.R.L. con sede in ROMA* (All. A2 ed A3), sul Foglio **24** (All. A1), e vengono identificati come unione funzionale delle particelle adiacenti **158** e **246** (All. A2 ed A3) .

Le reciproche posizioni sul territorio si evincono dal relativo estratto di mappa (Fig. 1.1 ed All. A1), dove il confine del **Lotto** peritale è circoscritto in **rosso** .

Per ricavare infine l'attribuzione della rendita *agraria* nonché *dominicale* per ciascuno dei n. 2 appezzamenti di terreno, si faccia ancora giusto riscontro con gli Allegati A2 ed A3.



Fig. 1.1 - Configurazione catastale dell'oggetto di stima  
(Foglio 24 del Comune di Guidonia Montecelio)

1.c Disponibilità

(Ufficio competente: Agenzia del Territorio di Roma - **Conservatoria dei RR.II. - Roma 2**)

Il C.T.U. ha eseguito in data 5.2.2013 presso la suddetta Conservatoria dei RR.II. le necessarie visure relative alla provenienza e disponibilità dei cespiti peritali (All. B1, B2 e B3), così acquisendo i dati necessari alla richiesta della relativa Certificazione ventennale, ed anzi ne anticipa ora i contenuti; tra le varie note rinvenute, si citano solo quelle che riguardano specificatamente il caso in esame e comunque conservate *a tutto il* 4.2.2013.

**TRASCRIZIONI**

\* a favore

contro

atto di *compravendita* dell'**area edificabile** oggetto di stima (Lotto n. 155) notaio Franco VENTURA di Roma, rep. 72930/9512 del 14.12.1981 trascritto a Roma 2 il 12.1.1982 al n. 758 di formalità (All. B4, completo di Titolo)

\* a favore




contro

atto di *rettifica* (date di nascita degli acquirenti) dell'atto di cui in All. B2 notaio Antonio Salvatore LA RUSSA di Mentana (Roma), rep. 22599/6611 del 21.1.2008 trascritto a Roma 2 il 29.1.2008 al n. 3128 di formalità (All. B5)

\* a favore

contro

atto di *obbligo* relativo all'**area edificabile** oggetto di stima, su cui poi verranno eretti i manufatti edilizi rinvenuti notaio Antonio Salvatore LA RUSSA di Mentana (Roma), rep. 22599/6611 del 21.1.2008 trascritto a Roma 2 il 29.1.2008 al n. 3129 di formalità (All. B6)

- \* a favore della Società fallita  
contro   
atto di *provenienza (compravendita)* dell'**area edificabile** oggetto di stima, su cui  
poi verranno eretti i manufatti edilizi rinvenuti  
notaio Antonio Salvatore LA RUSSA di Mentana (Roma),  
rep. 22721/6709 del 28.3.2008  
trascritto a Roma 2 il 1° 4.2008 al n. 10582 di formalità  
(All. B7, completo di Titolo)
- \* a favore   
contro la Società fallita  
contratto *preliminare* per la compravendita di "*cosa futura*", il **villino n. 3** ,  
**ancora da costruire** sull'**area edificabile** oggetto di stima  
notaio Antonio GAZZANTI PUGLIESE DI COTRONE di Roma,  
rep. 59953/35609 del 19.2.2009  
trascritto a Roma 2 il 23.2.2009 al n. 5144 di formalità  
(All. B8)
- \* a favore   
contro la Società fallita  
domanda *giudiziale*, esecuzione in forma specifica del Tribunale Civile di Tivoli,  
rep. n. 229 del 12.10.2009  
relativa alla compravendita di "*cosa futura*", il **villino n. 5** , **ancora da costruire**  
sull'**area edificabile** oggetto di stima  
la domanda è *limitata ad una parte* dell'area edificabile (F. 24 part. 246/P)  
trascritta a Roma 2 il 13.10.2011 al n. 33333 di formalità  
(All. B9)
- \* a favore della Massa dei Creditori  
contro la Società fallita  
sentenza dichiarativa di fallimento, n. 3552 del 12.11.2012  
trascritta a Roma 2 l' 8.1.2013 al n. 722 di formalità  
(All. B10)

## ISCRIZIONI

- \* a favore [REDACTED]  
contro [REDACTED]  
ipoteca *fondiarria* sull'[area edificabile](#) oggetto di stima, su cui poi verranno eretti i manufatti edilizi rinvenuti  
*importo*: Euro 2.025.000,00 (di cui, al capitale per Euro 1.350.000,00)  
notaio Antonio Salvatore LA RUSSA di Mentana (Roma),  
rep. 22722/6710 del 28.3.2008  
iscritta a Roma 2 il 1° 4.2008 al n. 4209 di formalità  
(All. C1)
- \* a favore [REDACTED]  
contro la Società fallita  
ipoteca *giudiziale*, decreto ingiuntivo del Presidente del Tribunale Civile di Tivoli,  
rep. n. 1386 del 21.1.2011  
grava sull'[area edificabile](#) oggetto di stima, su cui poi verranno eretti i manufatti edilizi rinvenuti  
*importo*: Euro 150.000,00 (di cui, al capitale per Euro 100.000,00)  
iscritta a Roma 2 il 7.3.2011 al n. 2124 di formalità  
(All. C2)

### 1.d [Situazione urbanistica](#)

*(Ufficio competente: Ufficio Tecnico del Comune di Guidonia Montecelio)*

*Occorre ora esaminare la sostanza dell'iter urbanistico-amministrativo seguito dalle Unità Immobiliari oggetto di stima.*

Il Comune di Guidonia Montecelio è dotato di un [Piano Regolatore Generale](#) (PRG), approvato con Delibera della Giunta Regionale n. 430 del 10.2.1976 e quindi pubblicato sul BUR del Lazio, al n.11 del 20.4.1976.

Il suddetto strumento urbanistico è ancora vigente ed ha previsto un articolato Piano Particolareggiato di Zonizzazione nella Variante n. 3 "PICHINI" al PRG (approvato con Delibera della Giunta Regionale n. 6697 del 1.1.1991), tale che l'intero oggetto di stima ricade in:

#### **Zona B: Edilizia attuale**

**sottozona B/5 "completamento edilizio e parte viabilità di p.p.",**

come attesta il relativo [Certificato di Destinazione Urbanistica](#), richiesto dallo scrivente C.T.U. e poi rilasciato dal Comune l' 11.1.2013 (All. D1).

Un estratto delle pertinenti Norme Tecniche di Attuazione è qui appresso riportato: si evince - tra l'altro - un indice di fabbricabilità residenziale pari a **0,65** metri cubi per metro quadro (senza vincolo di lotto minimo).

- indice: mc. **0,65** /mq (calcolo solo sulla superficie di proprietà);
- applicazione: 0,7682% ;
- volumi non residenziali: 20% del totale;
- altezza max: m. 7,50 ;
- al massimo, n. 2 piani abitabili;
- solaio seminterrato: imposta 0,30 se pendio e 0,50 se in piano;
- copertura a tetto a due o più falde, inclinate max 35%;
- terrazza 20% del totale falda;
- abbaini 40% della falda, con altezza interna m.2,20;
- distacchi strade e confini: m. 4,50;
- rispetto del rapporto 1/1;
- corpi accessori: m. 3x3, altezza m. 3,50, compresi nel volume;
- recinzione: parte piena m. 0,80 e trasparente fino a m. 2,20;
- piantumazioni: alto fusto mc. 200 /vpp e medio fusto mc.100 /vpp:

## REGIME VINCOLISTICO

Il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) è stato adottato con D.G.R. n.556/2007 e n. 1025/2007; non risultano vincoli cogenti ostativi.

Si fa presente che è stato altresì approvato il Piano Territoriale Provinciale Generale PTPG, per gli effetti di cui alla Legge n. 1902/1952 con D.C.P. n. 35/2009, ed in via definitiva con D.C.P. n. 1/2010.

Le Figg. 1.2 e 1.3 rendono rispettivamente conto degli estratti dalla:

Tavola A (All. D2: *Sistemi ed ambiti del Paesaggio*):

- proposta comunale di modifica del PTP vigente
- paesaggio agrario di valore
- paesaggio degli insediamenti urbani.

Tavola B (All. D3: *Beni Paesaggistici*): nessuna prescrizione.

Fino al 9.7.2008, il lotto peritale ricadeva nel **vincolo geologico di inedificabilità**, derivante dalla L.R. 64/74, art. 13 (*rischio sismico*).

Detto vincolo è stato quindi rimosso il 10.7.2008 ai sensi dell'art. 89 D.P.R. 380/2001, in forza del parere espresso dalla Regione Lazio, Assessorato LL.PP., prot. n. D2/2S/05/124923 fascicolo 6856/A13 (All. D11), previa realizzazione di **palificazione a monte** per il contenimento delle terre, opportunamente realizzata come da progetto, soddisfacendo quindi i requisiti per l'efficacia della rimozione del suddetto vincolo.



Fig. 1.2 - estratto dalla Tavola A  
(Sistemi ed ambiti del Paesaggio)

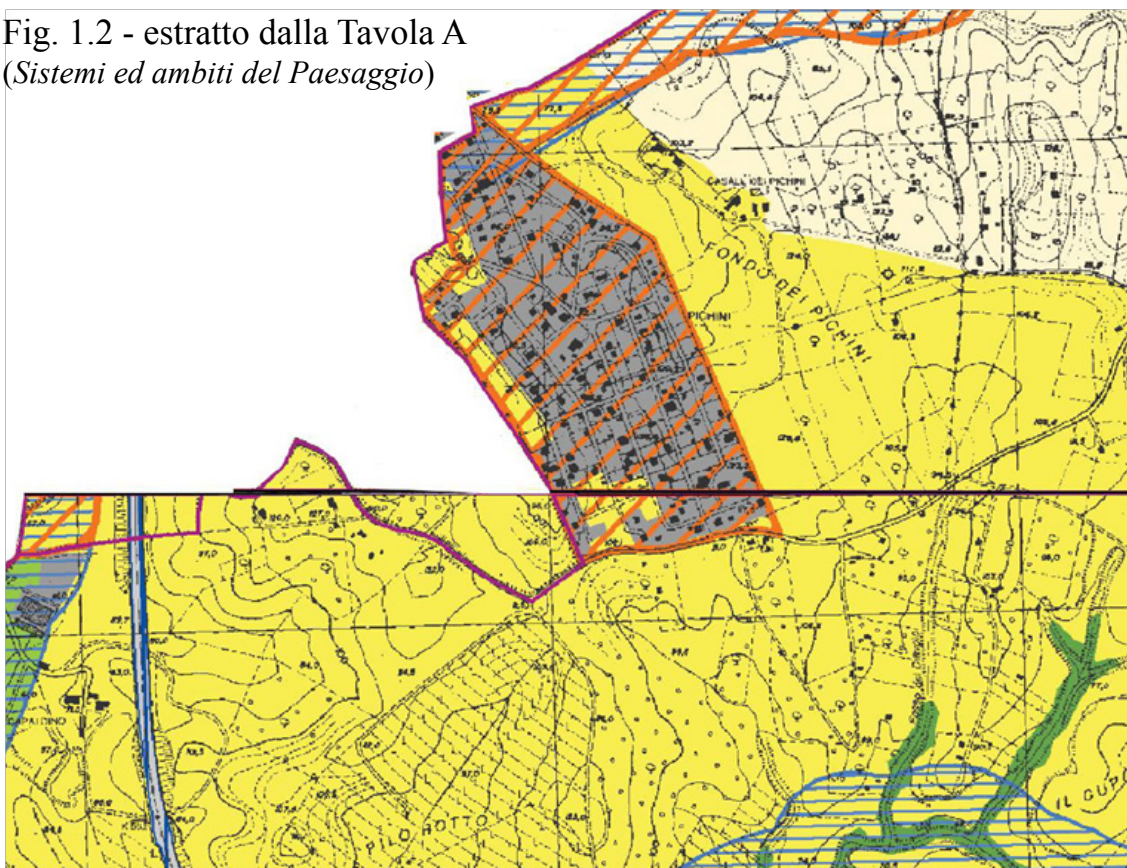
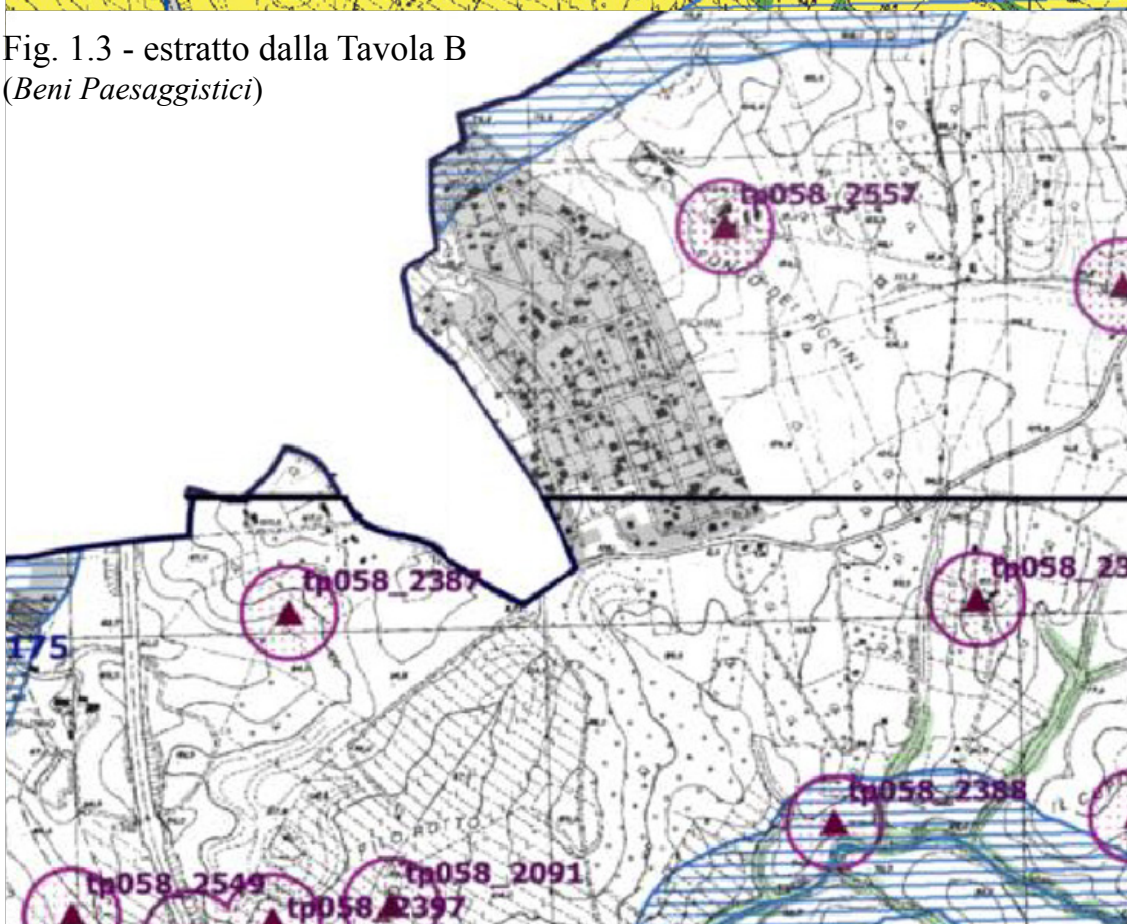


Fig. 1.3 - estratto dalla Tavola B  
(Beni Paesaggistici)



A séguito dell'approvazione del progetto originario di cui al prot. 11488 del 12.2.2008 (All. D4 e D6, nonché da D8 a D11 per quanto attiene gli elaborati grafici del Progetto Esecutivo), il Permesso di Costruire è stata rilasciato con il n. 48 del 12.2.2008 (All. D5), consentendo la previsione di **n. 5 villette a schiera ad uso residenziale**.

La comunicazione di inizio dei lavori (All. D12) è avvenuta in data 5.8.2008, anche alla luce del nulla-osta sismico del Genio Civile, ottenuto il 16.5.2008 (All. D7), per cui i lavori avrebbe dovuto concludersi entro il 4.8.2011, salvo concessione di proroghe.

A séguito della successiva variante **strutturale** (Allegati da D14 a D17) al progetto approvato di cui al prot. 11488 del 12.2.2008, il 6.2.2009 veniva altresì rilasciato un secondo nulla-osta sismico del Genio Civile (All. D13).

I manufatti edilizi eseguiti alla data così consistono: le opere di scavo e reinterro; una rilevante opera di consolidamento del terreno di sédime - realizzata attraverso **palificazione**, prévia consulenza geologica; le opere di fondazione; il solaio del piano dei garages.

**I lavori comunque non venivano più ultimati** e - stante l'assenza di richieste di proroga - risulta attualmente **scaduto il Permesso di Costruire n. 48/2008** (All. D5).

In ogni caso, per il completamento dell'opera andrà richiesto al Comune **un nuovo Permesso di Costruire**, a fronte di **un nuovo Progetto**, redatto in conformità alle disposizioni vigenti; sarà altresì necessario **ripetere il versamento degli oneri di urbanizzazione** per la quota parte dei lavori di completamento, oltre al 10% della quota parte dei lavori già realizzati.

\*\*\*

Nel corso dei sopralluoghi effettuati dallo scrivente, é altresì emerso che il **manufatto peritale** ha subito una **variante architettonica abusiva**, la cui approvazione non è infatti **mai stata richiesta al Comune**.

La natura dell'abuso si evince dal confronto tra le successive Figg. 3.2 e 3.4 (si vedano le pagg. 18 e 20: **rilevato dal C.T.U. in parziale difformità al progetto di cui in All. D6**) e le omologhe Figg. 3.1 e 3.2 (pagg. 17 e 19), che rappresentano invece la previsione attesa **come da progetto**: si è di fatto **traslata l'unità abitativa int. 1**, per migliorare i distacchi imposti ai confini, senza peraltro alcun aumento di cubatura e conseguentemente **senza alcun aumento del valore di mercato**.

Atteso che quest'ultima circostanza certo attenua la gravità dell'abuso, la fattispecie rilevata ricade negli effetti di cui all'art. 18 della L.R. 15/2008 (*Interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativo*), che prevede al comma 3 e 4:

*"Qualora, ..., la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi non possa avvenire senza pregiudizio della parte dell'immobile eseguita in conformità, ..., si applica una sanzione pecuniaria da un minimo di 3 mila euro ad un massimo di 30 mila euro, in relazione alla gravità dell'abuso ...."*

Prima però di presentare una pratica di **accertamento di conformità**, prevista dall'art. 22 della L.R. 15/2008, sarà necessario verificare a livello normativo, che gli interventi edilizi realizzati, risultino conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, sia al momento della loro esecuzione sia al momento in cui viene fatta la richiesta.

Il sottoscritto C.T.U. pone all'attenzione del potenziale acquirente una circostanza molto favorevole, che riguarda in particolare il cèspite peritale, il cui ambito di applicazione attuale va comunque meglio definito: *dalla data del decreto di trasferimento in sede d'asta fallimentare, l'aggiudicatario ha tempo 120 giorni per presentare una domanda di permesso di costruire in sanatoria* riguardo gli abusi edilizi qui riscontrati (**variante architettonica abusiva**), che tuttora gravano sul **manufatto peritale**, in quanto non risultano essere stati mai sanati: sarà necessario peraltro versare i relativi oneri a titolo di sanzione.

Attesa la descritta attenuazione della gravità dell'abuso, si ritiene che detta sanzione sia pari alla misura *media* (ex comma 4, art. 18, L.R. 15/2008): **Euro 16.500,00**.

Lo scrivente C.T.U. precisa infine che il suddetto costo per il perfezionamento della sanatoria in parola è un valore indicativo: l'importo preciso da pagare verrà calcolato dal Comune al momento della presentazione della domanda di sanatoria da parte dell'acquirente, unico peraltro ad avere titolo in merito.

Al momento - vista anche la patologia del caso di specie, **prudenzialmente si esclude la possibilità di incrementi** nella potenzialità edificatoria in forza del cosiddetto "piano Casa" previsto dalla Regione Lazio.

*Quanto esposto nel presente par.l.d è basato unicamente sulla documentazione che lo scrivente ha potuto esaminare; nulla si risponde in presenza di ulteriore documentazione non prodotta al C.T.U. dagli organi competenti e/o dalle persone fisiche o giuridiche interessate al caso in esame.*

## 2. DESCRIZIONE DEI LUOGHI

### 2.a Ubicazione dei beni immobili

*Regione:* Lazio *Provincia:* Roma  
*Comune:* Guidonia Montecelio *Località:* Pichini  
via Amedeo Modigliani, snc

### 2.b Delimitazione del Lotto (Fig. 1.1)

Il *terreno edificabile* confina con: via Amedeo Modigliani, particella 162, particella 157, particella 178, particella 641, Foglio 22 (particella 76), salvo altri.

*Le proprietà di confine possono avere subito volture (o frazionamenti) qui non riportate.*

### 2.c Accessibilità (Fig. 2.1)

Per raggiungere i luoghi (Figg. 2.2 e 2.3) dove è ubicato il *compendio immobiliare* in oggetto, si può percorrere il *Grande Raccordo Anulare*, imboccando l'uscita n.11 verso "*Nomentana/Mentana*"; dopo km. 3,7 - giunti alla rotonda - si prenda la seconda uscita per la Strada Provinciale n. 23 "*Palombarese*"; dopo km. 9,4 , si svolti a destra per via Gian Lorenzo Bernini; dopo m. 220 , si svolti ancora a destra per via Renato Guttuso; dopo m. 100 , si svolti stavolta a sinistra per via Guido Reni; dopo m. 150, la traversa a destra è proprio via Amedeo Modigliani: subito si riconosce il confine del cantiere, di cui al compendio immobiliare peritale.

### 2.d Riferimenti urbanistici

L'oggetto di stima è situato in una zona di recentissima urbanizzazione (*località* Pichini), giusto a ridosso di tre grandi arterie di traffico: la via *Palombarese*, l'Autostrada A1 "*Milano-Napoli*" ed il *Grande Raccordo Anulare* (uscita **Nomentana**); il *compendio* peritale risulta altresì ben servito, vista la presenza - nei pressi - di una fermata di mezzi pubblici di trasporto (autolinea 5 C della SAP per la stazione FS di Guidonia); d'altro canto, non si rilevano però gli altri servizi essenziali, pubblici e privati, quali: impianti sportivi, scuole, chiese, supermercati, farmacie, ospedali, ...

Lo scenario urbano alterna villini residenziali di uno o due piani (All. E, Foto nn. 1, 2 e 3) ad ampie zone di agro romano; esistono peraltro le moderne opere di urbanizzazione e le strade sono tutte asfaltate e discretamente mantenute.

Anche i servizi appaiono allineati allo standard delle periferie romane.

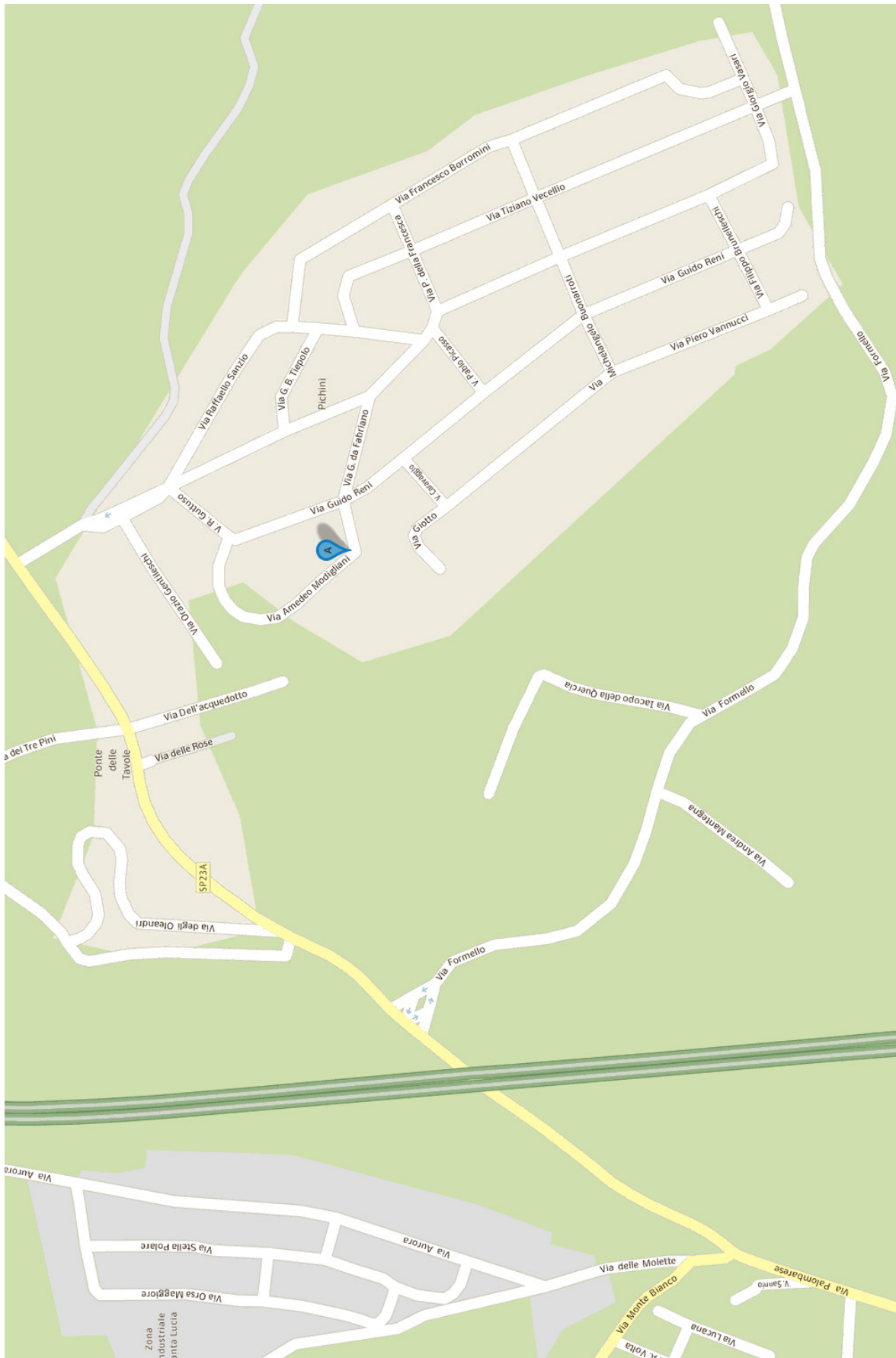


Fig. 2.1 - Accessibilità all'oggetto di stima



Fig. 2.2 - Rilievo aerofotogrammetrico dell'oggetto di stima



Fig. 2.3 - Rilievo aerofotogrammetrico dell'oggetto di stima (*particolare*)

### 3. DESCRIZIONE DELLA FORMA E DELLO STATO *ATTUALE* DEI BENI IMMOBILI

**N.B.:** si veda l'All. E per il riscontro delle fotografie con il suffisso "Foto n. \_" qui appresso richiamate.

Il *compendio immobiliare peritale* è articolato su tre livelli, di cui uno residenziale e due destinati a servizi; il progetto assentito prevede infatti la costruzione di **n.5 villette a schiera ad uso residenziale**, ciascuna appunto distribuita su tre livelli, collegati da una scala interna: piano interrato (*garage*), piano terra (*residenziale*) e piano sottotetto (*soffitta*).

Ecco come si presenta adesso il telaio in c.a. del costruendo edificio (Foto nn. 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10), qui sotto anche ripreso in aerofotogrammetria:



Il piano interrato (Figg. 3.1: *come da progetto* e 3.2: *rilevato in difformità*) è dedicato ai locali di servizio (Foto nn. 9 e 10), ad uso: autorimesse, cantine e servizio igienico; all'interno della cantina è inoltre collocata una scala, che collega il suddetto piano con il sovrastante piano terreno.

Il piano terreno (Figg. 3.3: *come da progetto* e 3.4: *rilevato in difformità*) è invece destinato ad uso residenziale e si compone di una zona giorno / notte, comprendente il soggiorno-pranzo-letto, un angolo cottura ed un servizio igienico; il piano terreno è inoltre servito da un portico accessibile dal soggiorno.

Collegato tramite un corpo scala interno alle abitazioni, il piano superiore comprende infine i locali destinati ai servizi accessori, quali le soffitte.



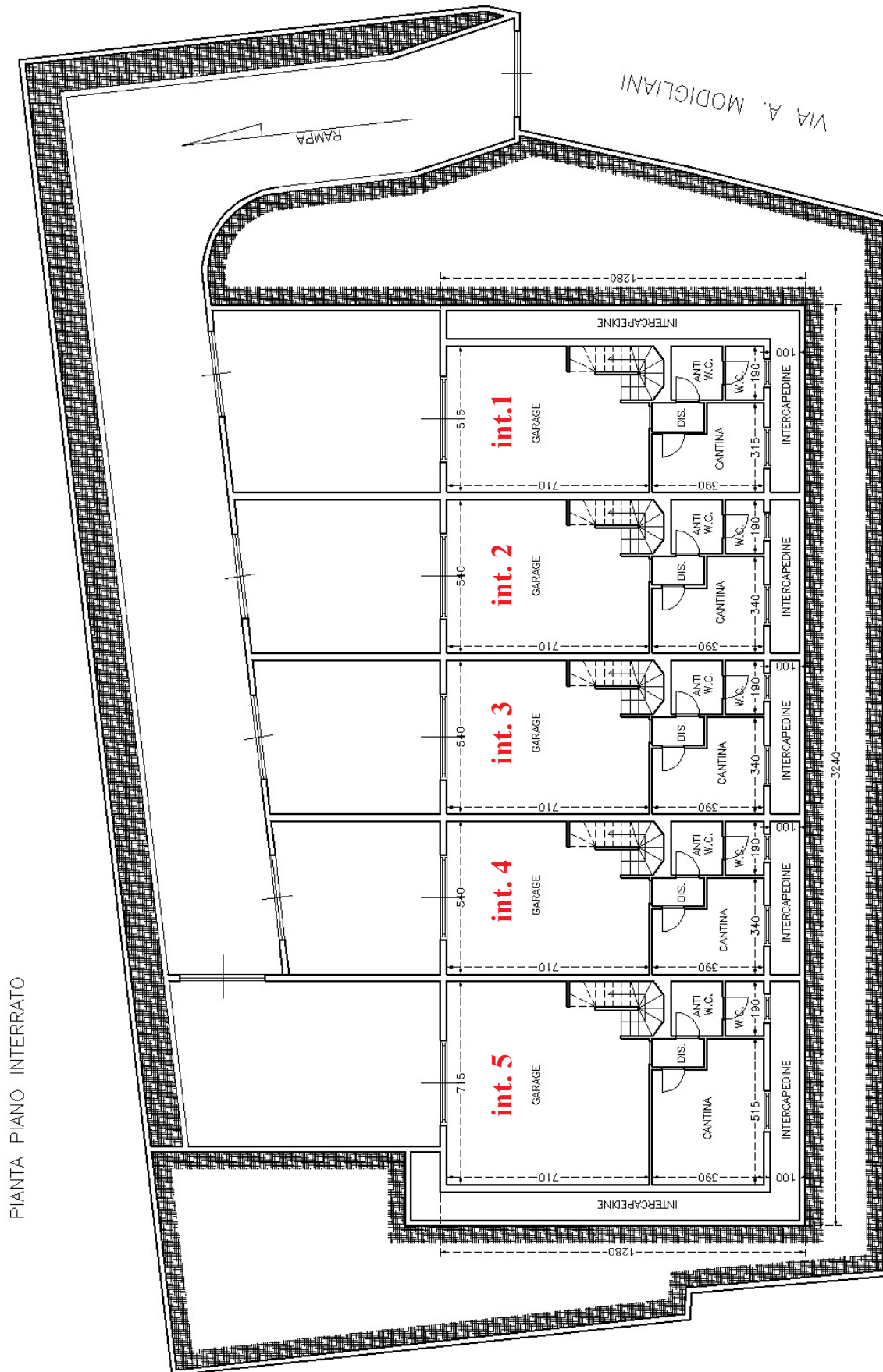


Fig. 3.1 - Planimetria del **manufatto edilizio**  
(*piano interrato - livello delle autorimesse*)  
**come da progetto approvato**

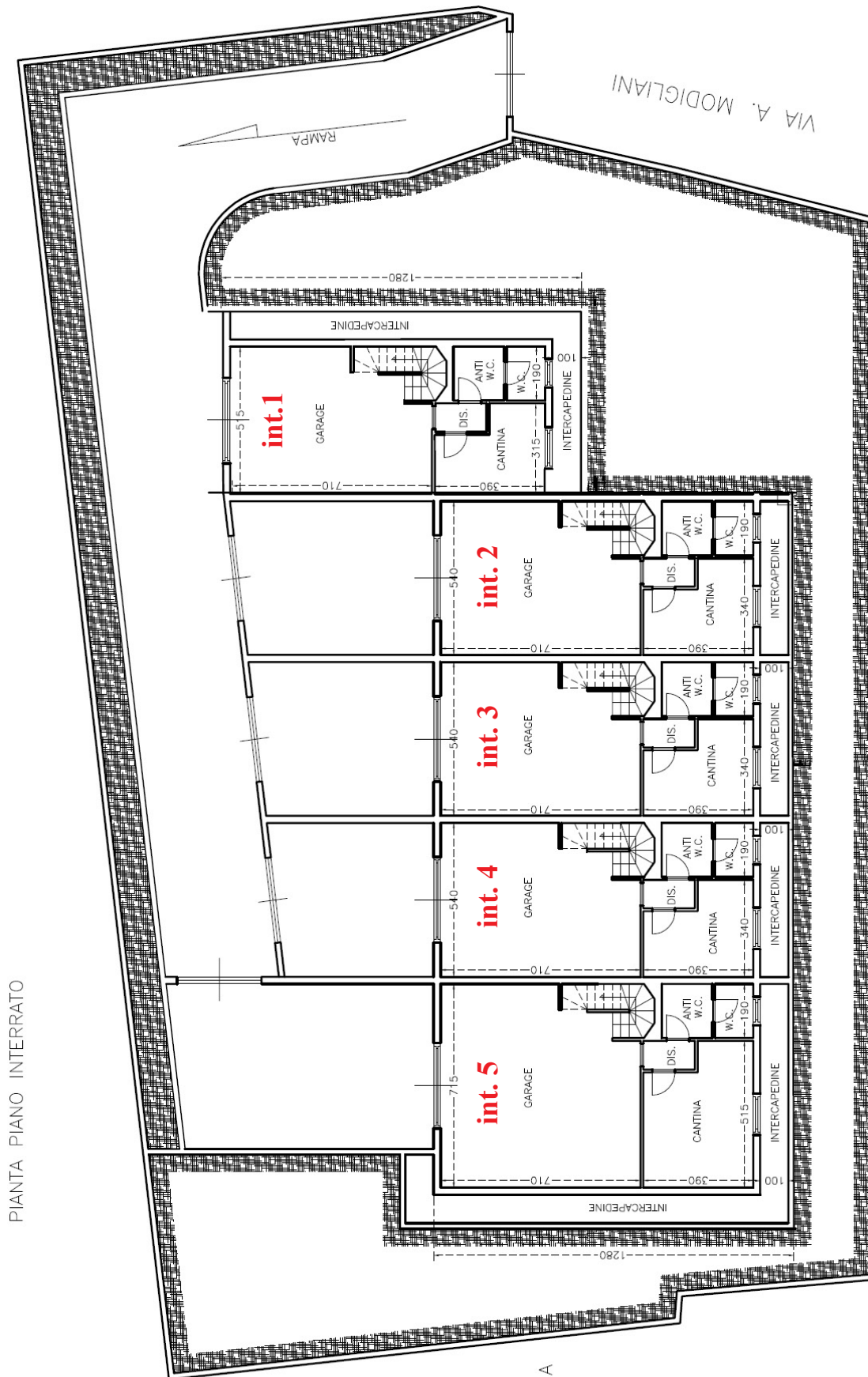


Fig. 3.2 - Planimetria del **manufatto edilizio**  
(**piano interrato - livello delle autorimesse**)  
**rilievo in difformità dal progetto approvato**



Fig. 3.3 - Planimetria del **manufatto edilizio**  
 (piano terreno - livello delle abitazioni)  
 come da progetto approvato

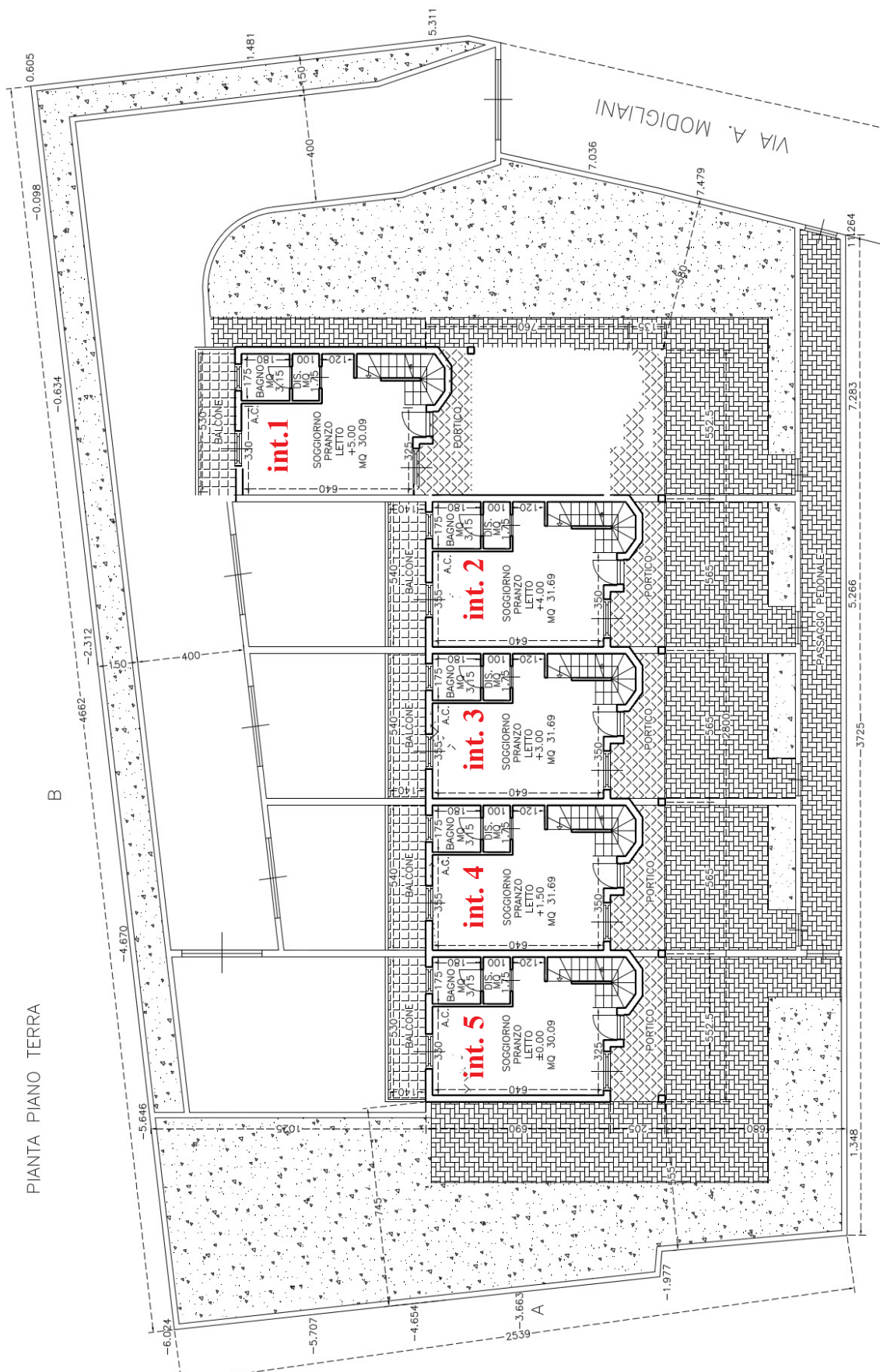


Fig. 3.4 - Planimetria del **manufatto edilizio**  
(piano **terreno** - livello delle abitazioni)  
**rilievo in difformità dal progetto approvato**

Tutti gli ambienti abitabili degli edifici sono dimensionati secondo quanto disposto dalle norme sanitarie vigenti ed hanno un'altezza pari a m. 2,80 ; al piano sottotetto i locali avranno invece un'altezza inferiore al massimo consentito (m. 2,20).

La copertura è prevista a tetto, con falde a pendenza inferiore del 35%, e luce degli abbaini che rispetta le direttive previste dalle norme tecniche del Piano Particolareggiato (art. 7), con una pendenza inferiore al 15%.

I distacchi risultano rispettati su tutti i fronti del lotto e la volumetria totale sviluppata dalle costruzioni sarà pari a mc. 647.44 (si veda All. D4), minore di quanto previsto nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato.

Per quanto attiene le caratteristiche tecnico-costruttive e di rifinitura, gli edifici hanno struttura portante in c.a. (Foto nn. 4, 5, 6, 7 ed 8) adeguata alla normativa antisismica, solai di tipo misto latero-cementizio (Foto nn. 9 e 10); sono altresì previste tamponature e tramezzature in laterizio, infissi in legno, e gli ambienti saranno rifiniti con intonaci in malta di calce; i pavimenti ed i rivestimenti saranno in ceramica; l'aspetto complessivo sarà quanto più possibile riferito ai canoni tradizionali degli edifici residenziali della zona.

Particolare attenzione verrà posta al problema dell'isolamento termo-acustico, adottando opportune coibentazioni nelle superfici esposte all'esterno ed utilizzando vetrate isolanti, secondo quanto disposto dalle leggi per il contenimento dei consumi energetici: L. n. 373/76 e L. n. 10/91.

Tutti gli impianti (elettrico, idrico, fognario e del gas) saranno realizzati secondo le norme vigenti di cui alla legge n. 46/90, sia per quanto concerne le modalità d'installazione sia per quanto riguarda i materiali.

La dotazione delle aree a parcheggio rispetta quanto prescritto dalla legge n.122/89; verranno messi a dimora del lotto n. 4 alberi ad alto fusto e n. 8 alberi a medio fusto, soddisfacendo il rapporto ideale con la volumetria residenziale realizzata: una pianta ad alto fusto ogni mc. 200, ed una pianta a medio fusto ogni mc. 100.

In conclusione, lo stato attuale di conservazione dei *manufatti edilizi* rilevati si può definire: **BUONO**.

Da ultimo, lo scrivente C.T.U. segnala che - in sede di sopralluoghi sul cantiere - non si è rinvenuto alcun materiale edile a piè d'opera ancora confezionato, tale cioè da poter essere eventualmente ricollocato sul mercato.

## 4. CONSISTENZE DEI BENI IMMOBILI

Giova ora riportare alcune definizioni tecniche, tratte dal vigente Glossario dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), pubblicato dall'Agenzia del Territorio.

### **Superficie *calpestabile* ovvero Interna Netta (SIN)**

Area all'interno di un'unità immobiliare o di un edificio, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali e delle pareti divisorie, per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata ad un'altezza convenzionale di m. 1,50 dal piano di pavimento.

Sono inclusi gli spessori delle zoccolature, le superfici delle sottofinestre (sgusci), le superfici occupate in pianta dai mobili, dagli armadi a muro e dagli altri elementi incassati, le superfici di passaggio relative a porte e/o varchi, lo spazio interno di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, e analoghi) e verticale (scale, ascensori, impianti di sollevamento, e analoghi) la centrale termica, i locali impianti interni o contigui all'edificio, i condotti verticali dell'aria ed elementi analoghi. Non sono inclusi lo spessore dei muri sia perimetrali che interni, il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo, lo spessore delle pareti divisorie, lo spazio occupato dalle colonne e dai pilastri.

Trova applicazione, prevalentemente, per la stima di edifici residenziali, nelle procedure di valutazione commerciale per compravendite, per la ripartizione di costi di gestione e di esercizio.

### **Superficie catastale**

Consistenza delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria, determinata ai sensi del D.P.R. 138/98, in base ai criteri descritti nell'Allegato C del decreto.

I muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri.

### **Superficie *commerciale* ovvero Convenzionale Vendibile (SCV)**

Nel caso di immobile avente destinazione residenziale ovvero di immobili aventi destinazione diversa da quella abitativa (commerciale, direzionale, industriale, turistico), detta Superficie SCV é rappresentata dalla somma:

- a) delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri;
- b) delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- c) delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.).

Trova applicazione nella prassi professionale delle Agenzie Immobiliari ai fini della determinazione del valore di mercato corrente.

Le consistenze riportate nella successiva Tab. 4.1 sono dedotte dalle planimetrie di progetto e corrette, dove necessario, in séguito ai sopralluoghi.

*Data la presenza di superfici disomogenee tra loro e volendosi riferire ad un solo valore di consistenza dell'immobile, il C.T.U. ha deciso di adottare dei coefficienti di equivalenza superficiale, altrimenti detti di ragguaglio; tali coefficienti tengono già in conto la differenza in valore di mercato delle varie superfici e sono il risultato di elaborazioni elettroniche di modelli econometrici.*

*In tal senso soccorre la Norma UNI 10750, ben recepita dall'attuale orientamento catastale diffuso dall'Agenzia del Territorio, che ha portato alla definizione di Superficie commerciale ovvero Convenzionale Vendibile (SCV), già esposta alla pagina precedente.*

*Come già detto, lo scrivente ha sentito l'esigenza di rifarsi a dati più omogenei che riflettano maggiormente la realtà del mercato immobiliare ed ha quindi prodotto la seguente Tabella 4.1:*

<b>DESCRIZIONE</b>	<b>superficie calpestabile (mq)</b>	<b>coefficienti di ragguaglio</b>	<b>consistenza equivalente (mq)</b>
piano terreno	208,85	1,00	208,85
piano sottotetto	208,85	0,65	135,75
<i>balcone</i>	37,10	0,20	7,42
<i>portico</i>	40,48	0,15	6,07
<i>autorimessa</i>	202,36	0,20	40,47
<i>Area privata</i>	<b>1 303,00</b>		
<i>area scoperta</i>	851,31	0,03	25,54
<i>area di sédime</i>	249,33	0,01	2,49
<b>TOTALE</b>	<b>620,06</b>		<b>426,59</b>

Tab. 4.1 - Consistenza del compendio immobiliare peritale

Da ultimo, si segnala che il compendio immobiliare peritale dispone altresì di polizza assicurativa incendio e rischi ordinari (All. G), più precisamente: la polizza assicurativa n. 47875187, emessa dalla Unipol Assicurazioni S.p.A. (già Aurora Assicurazioni S.p.A.) in data 27.3.2008 e con scadenza 28.3.2028; premio totale già versato per Euro 3.345,00 .

La Società fallita aveva infatti stipulato un contratto di mutuo fondiario, garantito da ipoteca (All. C1), con obbligo di assicurare i fabbricati contro i rischi dell'incendio, fino alla concorrenza del loro valore reale (Euro 700.000,00), con vincolo a favore della Banca (art. 7, contratto di mutuo).

## 5. CRITERI DI STIMA ADOTTATI

Per i beni immobili in oggetto, occorre ora illustrare gli aspetti economici che sono stati considerati; per meglio comprendere l'approccio al problema seguito dal C.T.U., è necessario introdurre alcuni concetti relativi alla complessa metodologia di stima adottata e più avanti descritta.

### 5.a Dinamica del valore delle aree edificabili

Un'*area edificabile* è una entità immobiliare la cui valenza economica non è costante nel tempo; l'area edificabile vive infatti immersa in un *mutevole contesto urbanistico e normativo*: ciò gli conferisce - in un certo momento - una ben precisa potenzialità edificatoria, da cui gli deriva un valore economico, legato peraltro al suo "ciclo di vita".

Gli operatori urbanistici (proprietario, conduttore di un contratto d'affitto, Enti Pubblici, ...) possono poi imporre alla stessa area dei processi di trasformazione, più o meno leciti, tesi però a sfruttare - *in toto* od in parte - la suddetta potenzialità edificatoria: una di queste trasformazioni è proprio il caso di edificabilità *interrotta* relativa all'area edificabile *peritale*, messa in atto a fronte di uno specifico titolo abilitativo rialsciato a suo tempo dal Comune e per altro oramai scaduto.

Si tratta in definitiva di un progetto di **trasferimento di valore dall'area ai fabbricati che su di essa verranno eretti**; **nell'ipotesi concreta che si completi il complesso residenziale *de quo* (risultano assentite: n. 5 villette a schiera)**, si individueranno così due nuove entità economiche:

- l'area di **sostegno** al complesso residenziale;
- l'area **complementare**, ormai priva della potenzialità edificatoria originale.

La restante area complementare può - anzi, in alcuni casi: *deve* - essere migliorata, tramite opere mirate ad aumentarne la funzionalità (e quindi il valore), per scopi privati o nell'interesse pubblico.

Prendendo ad esempio lo stimando complesso residenziale, si osservano delle *porzioni* d'area complementare (il cui valore - correlato alla funzionalità - è ovviamente diverso tra loro, *se trasformate*):

- *corte esclusiva*, di pertinenza del complesso residenziale;
- *posti-auto*, di pertinenza del complesso residenziale;
- porzioni d'area destinate alla *viabilità interna*;
- area con funzioni di *parco comune*, dove passeggiare o svolgere attività ricreative.



5.b  Criterio di stima adottato per l'area edificabile, con manufatti

Assumendo che il potenziale acquirente sia un imprenditore edile (che a sua volta venderà il complesso residenziale da costruire), per la determinazione del valore dell'*area edificabile - oltre ai manufatti già descritti* - si è adottato il seguente criterio di stima:

\* **AL VALORE DI TRASFORMAZIONE**

*espresso come una quota parte significativa della differenza tra:*

- *il **ricavo** della vendita del complesso residenziale **già ultimato**;*
- *i **costi complessivi di trasformazione** necessari al suo completamento, **salvo** il puro costo di acquisizione dell'area edificabile, con manufatti (cioè: proprio il valore da stimare).*

Il termine del *ricavo* si qualifica tramite verifica del mercato immobiliare, seguendo il criterio di stima illustrato al prossimo paragrafo 6.c.

Per quanto concerne i *costi complessivi*, essi si riconducono a tre tipologie:

- costo per la *disponibilità dell'area, con manufatti*, così articolato:
  - **acquisizione**, che è proprio il **valore di stima** da determinare, tenendo conto anche dei manufatti rinvenuti;
  - **oneri accessori**, quali: notarili, interessi passivi sul capitale investito, remunerazione dell'imprenditore edile, ....
- costo di *completamento* dei fabbricati, calcolato tenendo presente:
  - **dati metrici**, volumetria e superfici;
  - **riutilizzo** dei manufatti esistenti;
  - **i prezzi** degli appalti praticati sulla specifica piazza di interesse;
  - pregio e caratteristiche delle **finiture**;
  - **oneri accessori**, quali: progetto e direzione lavori, interessi passivi sul capitale investito, remunerazione dell'imprenditore edile, ....
- costo degli *oneri di urbanizzazione*, come applicati dall'Ente Locale:
  - **urbanizzazione primaria**;
  - **urbanizzazione secondaria**;
  - **contributo sul costo di costruzione**, concessione *ex lege* 10/1977;
  - **oneri accessori**, quali: interessi passivi, spese generali, ....

Il C.T.U. rileva inoltre che il mercato immobiliare qualifica l'area edificabile qui in studio come *target* per la classe imprenditoriale *media*: ciò ne definisce una marcata appetibilità commerciale.

5.c Criteria di stima adottati per il complesso commerciale già ultimato

Per quelle porzioni di manufatto dove principalmente si svolge l'attività residenziale, cioè il piano terreno dei villini, si è adottato il seguente criterio di stima:

**\* AL VALORE DI MERCATO**

*Una mirata ricerca di mercato ha permesso il raffronto con altri beni di caratteristiche analoghe compravenduti di recente e di cui lo scrivente ha raccolto i prezzi di vendita, questi determinati in condizione di libero mercato. La raccolta dei dati per la ricerca di mercato ha visto coinvolti i locali mediatori immobiliari, gli imprenditori locali ed affini, i proprietari di analoghe unità immobiliari; questi dati sono stati elaborati elettronicamente, ottenendo una media significativa.*

Per tutte le altre opere o pertinenze di ausilio all'uso residenziale (*corte esclusiva, posti-auto, viabilità interna, parco comune*), si è adottato un *differente* criterio di stima:

**\* AL VALORE COMPLEMENTARE**

*Mentre la ricerca di mercato sopra menzionata ha certo riguardato anche queste ultime unità immobiliari, esse vengono ritenute parti integranti dell'unità immobiliare principale ed importanti garanti della sua funzionalità. Quest'ultima congettura trova riscontro nei coefficienti di equivalenza superficiale prima determinati (si veda la Tab. 4.1).*

Data la presenza di superfici disomogenee tra loro (i villini, i parcheggi, le aree al verde, ...), il C.T.U. si è riferito a dati "omogeneizzati", allo scopo di ottenere un *unico* valore di **consistenza** (perciò detta: **equivalente**) per il compendio immobiliare.

Il concetto di **consistenza equivalente** tiene conto della differenza in valore di mercato tra le diverse superfici ed è utile ai fini comparativi, per consentire cioè di fare confronti con altri complessi residenziali, analoghi a quello qui in studio.

Con le premesse metodologiche sopra fatte, il calcolo del valore di stima del complesso residenziale *già ultimato* si riferisce al metodo diretto di stima SINTETICA-COMPARATIVA, che utilizza valori parametrici (*mq*) riferiti a beni analoghi all'area edificabile *sub* convenzione, in quanto una serie di requisiti rendono i primi omogenei alla seconda.

---

(\*) Lo scrivente CTU cita le **fonti** utilizzate per i dati di valore immobiliare, riscontrabili nei seguenti Allegati:

**All. F1** - Agenzia del Territorio, "Osservatorio Immobiliare", marzo 2013

**All. F2** - M. Tamborrino, "Come si stima il valore degli immobili", giugno 2012, Sole 24 Ore

## 6. STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Alla luce quindi del bilancio economico dell'operazione immobiliare prima delineata al Capitolo 5, il **valore dell'area edificabile (VA)** è una *quota parte* della differenza tra il **futuro ricavo realizzabile *attualizzato*** ed i **costi complessivi di trasformazione** che si dovranno ora sostenere per ottenerlo.

Ecco la formula che ben rappresenta quanto ora detto:

$$VA = \frac{RA - (CC * (1 + OnAccCost\%) + OU * (1 + OnAccUrb\%))}{(1 + OnAccArea\%)}$$

dove	<b>RA</b>	è il ricavo <b>attualizzato</b> della vendita del complesso residenziale, una volta completato;
e	<b>CC</b>	rappresenta il costo di costruzione per il completamento del complesso residenziale;
ed	<b>OnAccCost%</b>	sono gli oneri accessori per la costruzione, espressi in percentuale del costo omologo;
ed	<b>OU</b>	rappresenta il costo degli oneri di urbanizzazione;
ed	<b>OnAccUrb%</b>	sono gli oneri accessori per l'urbanizzazione, espressi in percentuale del costo omologo;
ed	<b>OnAccArea%</b>	sono gli oneri accessori per la disponibilità dell'area, espressi in percentuale del costo omologo;

Il termine **RA** è l'attualizzazione del ricavo **R**, così come stimato più avanti al paragrafo 6.a; si è assunto che:

- la durata dell'operazione di costruzione delle opere sia di circa un anno;
- il costo del denaro per l'imprenditore edile sia del 5% annuo.

Gli **oneri accessori per la disponibilità dell'area (OnAccArea)** possono essere stimati in una incidenza del **10%** sui costi di acquisizione dell'area stessa (che è proprio il valore di stima da determinare), per poter tener conto delle seguenti voci:

- spese notarili;
- interessi passivi sul capitale investito;
- remunerazione dell'imprenditore edile.

## 6.a Stima del complesso residenziale *già ultimato*

*L'attenta indagine di mercato e le informazioni da questa scaturite ed opportunamente elaborate hanno condotto alla formulazione di un **valore medio per superficie unitaria**; esso valore è rappresentativo dell'accordo monetario che troverebbe un potenziale acquirente con il venditore (l'imprenditore edile prima ipotizzato) e ciò in condizioni di libero mercato, qualora il primo utilizzasse il bene immobile secondo l'appropriata destinazione.*

*Valutando ciascuna unità immobiliare, si sono considerati anche i plus-valori concernenti le pertinenze di ogni singola area (c'è disomogeneità: locali residenziali, soffitte, i parcheggi, le aree al verde, ...), adottando i coefficienti di equivalenza superficiale, il cui significato è stato illustrato al precedente paragrafo 5.c.*

*La stima condotta è a superficie **commerciale**, nel ben noto senso di **Superficie Convenzionale Vendibile (SCV)**; il valore di mercato del metro quadrato per beni immobili ceteris paribus con quelli in oggetto è più avanti indicato.*

La quotazione inerente il **complesso residenziale *de quo* (n. 5 villini a schiera)**, (media delle quotazioni stabilite dagli operatori in sede di compravendita per U.I. *in condizioni NORMALI*) deriva dal monitoraggio del mercato immobiliare effettuato dal C.T.U. ed è pari ad **Euro 3.000,00/mq.** (Tab. 6.1; All. F1, valore **massimo**), trattandosi di villini ad uso *residenziale*, situati in *zona periferica, ma esclusiva e signorile*.

La suddetta quotazione va quindi particolarizzata, per poter tener conto dell'effettiva **vetustà** degli immobili esistenti (10 anni), della loro **qualità** tipologica (signorile), del loro **stato attuale** di conservazione (buono), nonché della loro collocazione nel contesto urbanistico.

Per raggiungere il suddetto obiettivo, è prassi dell'estimo considerare dei **coefficienti di differenziazione**, cioè dei numeri moltiplicatori che permettono di adattare la predetta quotazione per ricavare la quotazione "*a nuovo*" del bene oggetto di stima; nel caso di specie, si è fatto ricorso ad un solo specifico **coefficiente di differenziazione**, quello relativo ad:

**età, qualità, stato** (Tab. 6.2: 10 anni, signorile, buono): **0,80** .

Il moltiplicatore risultante **0,80** adatterà perciò la quotazione *NORMALE* più sopra già riportata, determinando così il *valore unitario attuale* dell'appartamento qui in studio:

Euro 3.000,00 /mq. diviso 0,80 =

**Euro 3.750,00 /mq.**

Tipologia <b>Villini</b> - Stato Conservativo: <b>NORMALE</b>			
<b>VALORI UNITARI</b>			
2° semestre 2012	MIN	MAX	
Agenzia del territorio	€ 2 300,00	€ 3 000,00	<b>compravendita</b>
			<i>massimo</i>
Valore Unitario "IN CONDIZIONI NORMALI"		€ 3 000,00	Euro/mq

**Tab. 6.1 - Quotazioni medie 2012 per le abitazioni**

*fonti:*

All. F1 - Agenzia del Territorio, "Osservatorio Immobiliare", marzo 2013

Età e qualità dell'edificio	Stato ottimo	Stato buono	Stato mediocre	Stato pessimo
<i>10-20 anni</i>				
lusso	0,90	0,85	0,80	—
signorile	0,85	0,80	0,75	—
medio	0,80	0,75	0,70	—
popolare	0,75	0,70	0,65	—
ultrapopolare	—	—	—	—
<i>21-40 anni</i>				
lusso	0,85	0,80	0,75	0,65
signorile	0,80	0,75	0,70	0,60
medio	0,75	0,70	0,65	0,55
popolare	0,70	0,65	0,60	0,50
ultrapopolare	—	—	—	—
<i>41-60 anni</i>				
lusso	0,80	0,75	0,70	0,60
signorile	0,75	0,70	0,65	0,55
medio	0,70	0,65	0,60	0,50
popolare	0,65	0,60	0,55	0,45
ultrapopolare	—	—	—	—
<i>oltre 60 anni</i>				
lusso	0,75	0,70	0,65	0,55
signorile	0,70	0,65	0,60	0,50
medio	0,65	0,60	0,55	0,45
popolare	0,60	0,55	0,50	0,40
ultrapopolare	0,55	0,50	0,45	0,35

**Tab. 6.2 - Coefficienti di età, qualità e stato per le abitazioni**

*fonte:*

All. F2 - M. Tamborrino, "Come si stima il valore degli immobili", giugno 2012, Sole 24 Ore

Facendo quindi riscontro con le considerazioni già espresse nei Capitoli 2, 4, 5 e 6, si perviene pertanto al **più probabile valore di mercato (R)** da assegnare al complesso residenziale *una volta ultimato*, perciò pari a:

$$\mathbf{R} = \text{Euro } 3.750,00 / \text{mq.} * \text{mq. } 426.59 =$$

**Euro 1.599.712,50 .**

L'attualizzazione del ricavo **R** appena stimato assume che:

- la durata dell'operazione di completamento delle opere sia di circa un anno;
- il costo del denaro per l'imprenditore edile sia del 5% annuo.

Ricorrendo alle formule della matematica finanziaria, si ottiene pertanto il **più probabile valore di mercato attualizzato (RA)** da assegnare al complesso residenziale *una volta ultimato*:

$$\mathbf{RA} = \mathbf{R} \text{ diviso } 1,05 =$$

**Euro 1.523.535,71 .**

## 6.b Stima del costo di costruzione per il completamento del complesso residenziale

Il **costo totale di costruzione "di cantiere"** relativo al complesso residenziale risulta dal Computo Metrico-Estimativo redatto dallo scrivente C.T.U., come riportato nella seguente Tabella 6.3 , ed è pari ad **Euro 815.000,00** .

Essendo per altro desumibile dal progetto assentito la volumetria da realizzare (mc. 1.630,45), si ricava così il relativo *costo unitario di costruzione*:

$$\text{Euro } 815.000,00 \text{ diviso mc. } 1.630,45 = \text{Euro } 500,00 / \text{mc.}$$

Avendo lo scrivente C.T.U. riscontrato uno Stato di Avanzamento dei Lavori pari al **21%**, si determina finalmente il **costo più probabile di costruzione (CC) per il completamento** del complesso residenziale, pari a:

$$\text{CC} = \text{Euro } 644.000,00 .$$

Questo valore rappresenta la somma dei costi propri di costruzione delle opere da effettuare per il completamento dei villini; ad esso vanno aggiunti altri *costi collaterali* - relativi all'area privata - tra i quali:

- realizzazione della *viabilità interna* al complesso residenziale;
- realizzazione di *posti-auto* privati;
- sistemazione delle varie parti componenti dell'*area complementare*: area parco, opere di delimitazione - anche con messa a dimora di alberi ad alto fusto, ....

Una stima prudente dei suddetti *costi collaterali* si aggira attorno ad una percentuale del **5%** sul costo sopra determinato.

Per determinare gli **oneri accessori per la costruzione (OnAccCost)**, occorre aggiungere una *ulteriore* percentuale del **15%** sul costo più sopra determinato, per tener conto di:

- progettazione (DIA in corso d'opera, certificato di agibilità), atto d'obbligo notarile, direzione dei lavori e collaudo delle opere;
- oneri per la sicurezza (redazione POS e PIMUS);
- oneri finanziari;
- Vigili del fuoco, ISPESL, ....;
- remunerazione dell'appaltatore edilizio.

Ipotizzando quindi una incidenza *complessiva* del **20%** sui costi di costruzione si ottiene:

$$\text{OnAccCost} = \text{Euro } 128.800,00 .$$

**ING. RUGGERO RUGGIERO**  
**ARBITRO DI LAVORI PUBBLICI**  
**CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI ROMA**

	<b>CATEGORIA D'OPERA</b>	<b>COSTO</b>	<b>RESIDUO</b>	<b>SAL</b>
<b>1</b>	<b>APPONTAMENTO CANTIERE</b>	€ 20 000,00	€ 6 000,00	70%
	Delimitazione dell'area oggetto dello scavo e dello sbancamento, attraverso idonea recinzione in legno e lamiera. Collocamento di WC (SEBACH), deposito attrezzi e spogliatoio operai. Collegamento quadro elettrico da cantiere. Richiesta agli Enti per la fornitura di forza motrice elettrica; gas ed acqua da predisporre per gli allacci relativi ai n. 5 villini.			
<b>2</b>	<b>SCAVO DI SBANCAMENTO</b>	€ 40 000,00	€ 0,00	100%
	Scavo di sbancamento eseguito con mezzi meccanici, secondo le sagome prescritte; compresa l'estrazione, il carico, il trasporto e lo scarico della terra alla pubblica discarica.			
<b>3</b>	<b>STRUTTURA IN CEMENTO ARMATO, FONDAZIONI E PALIFICAZIONI</b>	€ 195 000,00	€ 78 000,00	60%
	Realizzata come da progetto approvato. Comprese le opere di palificazione per il contenimento.			
<b>4</b>	<b>OPERE MURARIE</b>	€ 55 000,00	€ 55 000,00	0%
	Muratura esterna a blocchi da cm. 30 a norma di legge, compresa la formazione di mazzette, sguinci, stipiti e collegamenti trasversali; compreso l'onere di stuccatura e stilature dei giunti con malta di cemento. Tramezzature interne con forati da cm. 8 con l'impiego di malta di calce, sabbia e cemento. Divisori tra appartamenti con blocchi da cm. 30, posti in opera con malta di calce, sabbia e cemento.			
<b>5</b>	<b>CANNE FUMARIE</b>	€ 20 000,00	€ 20 000,00	0%
	Canne fumarie a parete semplice, in conglomerato di cemento vibro-compresso, delle dimensioni interne di cm. 20x20, date in opera comprese cravatte, collari e sigillatura dei giunti. Torrini in cemento per canne fumarie, delle dimensioni interne di cm. 20x20, dati in opera compresi i collegamenti con la canna sottostante e con il tetto.			
<b>6</b>	<b>IMPERMEABILIZZAZIONI</b>	€ 35 000,00	€ 35 000,00	0%
	Manto impermeabile prefabbricato, eseguito con doppio strato da kg/mq 4,00, a supporto di feltro di fibra di vetro continuo rinforzato, impregnato di bitume, da applicarsi a fiamma su idoneo piano di posa orizzontale inclinato e verticale, preventivamente trattato con prodotto bitumoso, con giunti sovrapposti di cm. 7 con verticali da cm. 20, comprese lavorazioni ed opere provvisorie.			
<b>7</b>	<b>OPERE DA LATTONIERE</b>	€ 15 000,00	€ 15 000,00	0%
	Pluviali in tubi di rame, con diametro di cm. 8, posti in opera comprese cravatte di rame murate, collanti, giunzioni e parti speciali.			
<b>8</b>	<b>FOGNATURE</b>	€ 35 000,00	€ 35 000,00	0%
	Tubazioni entroterra in PVC da cm. 15, forniti in opera con giunti connessi con colla elastoplastica, comprese le parti speciali, il taglio a misura, lo scavo, il reinterro, il piano di posa, il rinfianco ed ogni altro onere e magistero. Pozzetti in calcestruzzo delle dimensioni di cm. 40x40x40, comprensivi di chiusini carrabili e veletta di sifonatura, posti in opera per l'allaccio a tenuta con le tubazioni in PVC, incluso lo scavo, il rinfianco, il reinterro ed il collegamento a pubblica fognatura.			
<b>9</b>	<b>PAVIMENTI</b>	€ 40 000,00	€ 40 000,00	0%
	ALLOGGI e RIPOSTIGLI: pavimento di monocottura smaltata, superficie in colori correnti, dimensioni cm. 25x25 dello spessore di mm. 10, posti in opera sul letto di malta bastarda, previo spolvero di cemento tipo 325, con giunti connessi a cemento bianco o grigio, compresi i pezzi speciali, i tagli, gli sfridi e la pulitura finale.			
<b>10</b>	<b>RIVESTIMENTI</b>	€ 25 000,00	€ 25 000,00	0%
	Rivestimento delle pareti del bagno per una altezza di m. 2,10, con piastrelle di maiolica smaltate a colori correnti, delle dimensioni di cm. 20x20, poste in opera su intonaco rustico con collante a base cemento, compresa la stuccatura, i pezzi speciali, i terminali e la pulitura.			
		<i>segue ....</i>		

**Tab. 6.3 - Computo Metrico-Estimativo,**  
relativo al costo di costruzione del complesso residenziale.  
Per ciascuna Categoria d'Opera si evince il costo iniziale, nonché quanto residua  
alla data, con l'evidenza altresì dello Stato di Avanzamento dei Lavori

tavola 1 di 3



**ING. RUGGERO RUGGIERO**  
**ARBITRO DI LAVORI PUBBLICI**  
**CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI ROMA**

<i>... continua</i>			
<b>CATEGORIA D'OPERA</b>	<b>COSTO</b>		
<b>11 OPERE IN PIETRA DA TAGLIO</b>	<b>€ 25 000,00</b>	<b>€ 25 000,00</b>	<b>0%</b>
<p>SOGLIE per finestre e porte finestre in lastre di travertino, dello spessore di cm. 2,5 con la superficie a vista levigata e coste smussate, poste in opera con malta bastarda, comprese le occorrenti murature, beveroni, stuccature, stilature, suggellature.</p> <p>SCALE realizzate con pedate, zoccoletti e pianerottoli in monocottura dello spessore di mm. 10 , poste in opera con malta bastarda, comprese le occorrenti stuccature, stilature e sigillature.</p>			
<b>12 INTONACI</b>	<b>€ 50 000,00</b>	<b>€ 50 000,00</b>	<b>0%</b>
<p>Intonaco per ESTERNI, con malta fine pre-miscelata, costituito da un primo strato di rinforzo e da un secondo strato tirato in piano, applicato con idonee poste e guide.</p> <p>Intonaco per INTERNI realizzato come sopra, ma con aggiunta di un ultimo strato tirato a fino.</p>			
<b>13 OPERE DA FALEGNAME</b>	<b>€ 50 000,00</b>	<b>€ 50 000,00</b>	<b>0%</b>
<p>PORTONCINI ingresso villini, forniti in opera con blindatura e rivestiti in legno di pino, comprese n. 3 chiavi, un catenaccio, un pomello ed una maniglia ottonata.</p> <p>PORTE INTERNE realizzate con telaio maestro da cm. 8x4,5 , fissato al contro telaio in abete, ammassato alla muratura con idonee grappe; le porte saranno rivestite sulle due facce con pannelli tipo noce tanganica, comprese mostre, cornici, cerniere, una serratura a scrocco con chiavi a doppia mandata, maniglie, piastre e bocchette .</p> <p>FINESTRE in legno di pino, costituite da una o più ante apribili a battente normale, con telaio maestro da cm. 8,5x4,5 , fissato con grappe di ferro alle murature; le parti mobili - scorniciate su entrambe le facciate - hanno spessori minimi di cm. 4,5x4,5 e sono realizzate - laddove necessario - con traverse intermedie, con battentatura a profilo curvo; i lati combacianti saranno con scozia e bocca di lupo, mentre gli altri lati saranno a doppia battentatura; sono comprese mostre, guide, regoletti ferma-vetro, zoccoletti, maniglie ottonate.</p>			
<b>14 OPERE DA PITTORE</b>	<b>€ 5 000,00</b>	<b>€ 5 000,00</b>	<b>0%</b>
<p>Tinteggiatura ESTERNA al quarzo plastico.</p> <p>Tinteggiatura INTERNA con pittura lavabile di resina vinilica sintetica, in tinte non forti a tre mani a coprire, compresa la preparazione delle superfici con rasatura, stuccatura ed imprimitura.</p> <p>Verniciatura OPERE IN FERRO con resine epossidiche date in opera in due mani, prèvia la predisposizione di antiruggine ed ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito.</p>			
<b>15 IMPIANTI ELETTRICI</b>	<b>€ 60 000,00</b>	<b>€ 60 000,00</b>	<b>0%</b>
<p>Impianto elettrico, fornito in opera con i seguenti materiali: cassette di derivazione - con coperchio fissato a viti, corrugati con marchio di qualità, conduttori in rame elettrolitico isolato in PVC grado 3 , apparecchi di comando - completi di scatola da incassare, quadro di villino con interruttori automatici per protezione luce e forza motrice, linee dorsali.</p> <p>Per ogni villino sono previste le seguenti utilizzazioni:</p> <p>ILLUMINAZIONE: n. 1 punto-luce per ciascun ambiente, compresi i balconi ed i porticati.</p> <p>FORZA MOTRICE: da n. 2 a n. 4 prese per locale, compresi bagni e cucine balconi e porticati a tenuta stagna.</p> <p>TELEFONI: n. 3 prese telefoniche per piano.</p> <p>TELEVISIONE: n. 2 prese per piano, compreso impianto di antenna.</p> <p>TV SATELLITARE: n. 2 prese per piano compreso impianto di antenna parabolica .</p> <p>MESSA A TERRA secondo le normative vigenti.</p> <p>ILLUMINAZIONE GARAGE: con plafoniera o lampada fluorescente ed un interruttore</p> <p>ILLUMINAZIONE GIARDINO: con n. 6 punti luce ed un interruttore sotto crepuscolare, oltre a n. 3 prese a tenuta stagna.</p> <p>IMPIANTO VIDEO-CITOFONICO: un apparecchio con monitor per piano; pulsantiera con telecamera al cancello di ingresso; elettroserratura comandata elettricamente dal citofono.</p>			
		<i>segue ....</i>	

**Tab. 6.3 - Computo Metrico-Estimativo,**  
relativo al costo di costruzione del complesso residenziale.  
Per ciascuna Categoria d'Opera si evince il costo iniziale, nonché quanto residua  
alla data, con l'evidenza altresì dello Stato di Avanzamento dei Lavori

tavola 2 di 3

**ING. RUGGERO RUGGIERO**  
**ARBITRO DI LAVORI PUBBLICI**  
**CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI ROMA**

<i>... continua</i>			
<b>CATEGORIA D'OPERA</b>	<b>COSTO</b>		
<b>16 IMPIANTO IDRO-SANITARIO</b>	<b>€ 50 000,00</b>	<b>€ 50 000,00</b>	<b>0%</b>
<p>Contatori d'acqua fredda del tipo a lettura diretta, con attacchi del diametro di mm. 20, con turbina a quadrante sommerso, posti in opera allacciati alla rete, compresi dadi, raccordi, carcasse di ottone interamente protette da verniciatura a fuoco, filtri, lancette ed ogni altro onere e magistero per darli perfettamente funzionanti.</p> <p>Rete generale di distribuzione d'acqua calda e fredda ai singoli apparecchi dei bagni e delle cucine, mediante tubazioni in Acorn e rete di scarico con collettori in PVC.</p> <p>Vasi igienici a sifone incorporato in porcellana vetrificata bianca, dati in opera allettati con cemento bianco e fissati con viti e borchie, collegati alla rete di scarico, comprese guarnizioni, anelli in gomma, collarini metallici, opere murarie e quant'altro necessita per darli perfettamente in opera.</p> <p>Cassette di scarico tipo invisibile Geberit, con capacità di circa 10/12 litri, date in opera e collegate alla rete idrica, comprese opere murarie e quant'altro necessita per un perfetto funzionamento.</p> <p>Lavabi in porcellana vetrificata delle dimensioni di cm. 40x50, dati in opera, completi di scarichi con sifone a bottiglia, tappo a pistone, un gruppo miscelatore acqua calda e fredda; il tutto completo di opere murarie e quant'altro necessita per un perfetto funzionamento.</p> <p>Bidet in porcellana vetrificata a pianta ovale delle dimensioni di cm. 58x36, dati in opera collegati agli scarichi ed alle tubazioni di adduzione d'acqua calda e fredda, completo di tappo di scarico a pistone, sifone e gruppo miscelatore acqua calda e fredda; il tutto completo di opere murarie e quant'altro necessita per un perfetto funzionamento.</p> <p>Piatti doccia in porcellana vetrificata delle dimensioni di cm. 70x70, dati in opera collegati alla rete fognaria, completi di piletta e griglia del gruppo miscelatore ad incasso per acqua calda e fredda, doccia con relativo braccio semovente; il tutto compreso di opere murarie e quant'altro necessita per un perfetto funzionamento.</p> <p>Vasche da bagno del tipo a rivestire in acciaio porcellanato delle dimensioni di cm. 170x70, date in opera collegate alla rete idrica e fognaria, complete di tappo a pistone, gruppo miscelatore acqua calda e fredda, deviatore per doccia con tubo flessibile a mano e supporti a telefono; il tutto compreso di opere murarie e quant'altro necessita per un perfetto funzionamento.</p>			
<b>17 IMPIANTO DI RISCALDAMENTO</b>	<b>€ 50 000,00</b>	<b>€ 50 000,00</b>	<b>0%</b>
<p>Impianto di riscaldamento autonomo a gas, con caldaia a produzione di acqua calda per servizi sanitari, costituito da:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- vaso di espansione</li> <li>- pompa di circolazione</li> <li>- apparecchiature di controllo di sicurezza</li> <li>- radiatori in alluminio, completi di valvole e detentori</li> <li>- tubazioni di rame rivestite</li> <li>- collettori complanari</li> <li>- valvole automatiche di sfogo aria</li> <li>- termostato con timer</li> </ul> <p>comprese le opere murarie e quant'altro necessita per un perfetto funzionamento.</p>			
<b>18 OPERE IN FERRO</b>	<b>€ 45 000,00</b>	<b>€ 45 000,00</b>	<b>0%</b>
<p>Cancelli di ingresso al giardino e recinzione, realizzati con profilato in tubolare in ferro a maglie quadre o rombiche, il tutto zincato a caldo e finito con due mani di vernice per zincatura, tutto fornito in opera completo di opere murarie e quant'altro necessita per un perfetto funzionamento.</p> <p>Protezioni alle finestre realizzate con ferro da mm. 18, ad occhio abbottato montato a rombo.</p>			

**Tab. 6.3 - Computo Metrico-Estimativo,**  
relativo al costo di costruzione del complesso residenziale.  
Per ciascuna Categoria d'Opera si evince il costo iniziale, nonché quanto residua  
alla data, con l'evidenza altresì dello Stato di Avanzamento dei Lavori

tavola 3 di 3

## 6.c Stima degli oneri di urbanizzazione

Il **costo più probabile degli oneri di urbanizzazione** per il completamento del complesso residenziale qui in studio è stabilito dal Comune di Guidonia Montecelio, in funzione della volumetria da realizzare, nonché dello stato di diritto del **titolo abilitativo** (oramai **scaduto** in corso d'opera), ed è la somma dei tre componenti sottoelencati:

- **contributo sul costo di costruzione** (concessione *ex lege* 10/1977 e ss.mm.ii.) ;
- **urbanizzazione PRIMARIA** ;
- **urbanizzazione SECONDARIA** .

Malgrado gli oneri di urbanizzazione siano stati già interamente corrisposti in occasione della domanda del titolo abilitativo oramai scaduto, la circostanza che ciò sia avvenuto in corso d'opera ha dispiegato come effetto la necessità di richiedere un NUOVO titolo abilitativo, **ripetendo per altro il versamento degli oneri** di urbanizzazione relativi alla parte di opera da completare, ed aggiungendo il 10% degli oneri di urbanizzazione relativi alla parte di opera già completata; i risultati di detto algoritmo vengono riportati nella seguente Tabella 6.4:

	Costo Costruzione	urbanizzazione PRIMARIA	urbanizzazione SECONDARIA	accessori
<b>costo di ultimazione</b>	€ 644 000,00		€ 0,00	
oneri già corrisposti	€ 11 885,61	€ 5 173,04	€ 4 143,81	€ 814,20
oneri sul realizzato	€ 2 495,98	€ 1 086,34	€ 870,20	
<b>oneri da corrispondere</b>	<b>€ 9 639,23</b>	<b>€ 4 195,33</b>	<b>€ 3 360,63</b>	<b>€ 583,10</b>

La somma algebrica dei suddetti componenti determina finalmente il **costo più probabile degli oneri di urbanizzazione (OU)** del complesso residenziale peritale, pari ad:

$$\text{OU} = \text{Euro } 17.778,29 .$$

Gli **oneri accessori per l'urbanizzazione (OnAccUrb)** possono essere stimati in una percentuale del costo sopra determinato, per tener conto di:

- oneri finanziari;
- spese generali dell'appaltatore edilizio.

Ipotizzando quindi una incidenza del **5%** sui costi di urbanizzazione si ottiene:

$$\text{OnAccUrb} = \text{Euro } 888,91 .$$

6.d Stima del compendio immobiliare

Il riscontro va ora fatto con le considerazioni fatte nei Capitoli 4, 5 e 6.

Il procedimento di stima termina quindi sostituendo nella formula di apertura del presente Capitolo 6 i valori determinati nei paragrafi 6.a, 6.b e 6.c.

Si otterrà quindi:

$$VA = \frac{\text{€ } 1.523.535,71 - (\text{€ } 644.000,00 * (1+0,20) + \text{€ } 17.778,29 * (1+0,05))}{(1+0,10)} =$$

**Euro 665.516,00**

*(Euro seicentosessantacinquemilacinquecentosedici/00),*

avendo arrotondato la cifra di stima all'Euro inferiore.

Questo valore costituisce **il più probabile valore corrente di stima da assegnare all'area edificabile, con manufatti** qui in studio, nello *stato di fatto e di diritto* che gli deriva dall'attuale profilo urbanistico, così come deliberato dal Comune di Guidonia Montecelio.

Si è già detto della necessità di tener conto del costo da sostenere per il perfezionamento della sanatoria edilizia (pratica di **accertamento di conformità**, ancora da presentare), qui presunto dal C.T.U. nella misura di **Euro 16.500,00** ; operando lo sconto dal suddetto *valore più probabile di mercato dell'area edificabile, con manufatti* , si ottiene finalmente il *valore più probabile di mercato* attribuibile adesso al Lotto oggetto di stima, pari ad:

**Euro 649.016,00**

*(Euro seicentoquarantanovemilasedici/00).*

## 7. CONCLUSIONI

A séguito dell'analisi effettuata nella presente perizia, si è determinato il *valore più probabile di mercato* attribuibile adesso al Lotto oggetto di stima:

**LOTTO UNICO**  
*un compendio immobiliare in Guidonia Montecelio*

**Euro 649.016,00**

*(Euro seicentoquarantanovemilasedici/00).*

Giova qui ribadire che si è tenuto altresì conto del costo da sostenere per il perfezionamento della sanatoria edilizia (pratica di **accertamento di conformità**, ancora da presentare), qui presunto dal C.T.U. nella misura di **Euro 16.500,00**, il cui sconto è già stato operato dal *valore più probabile di mercato dell'area edificabile, con manufatti*, qui determinato pari ad:

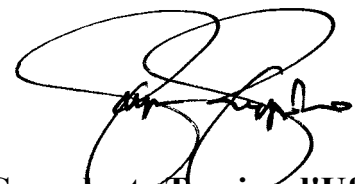
**Euro 665.516,00**

*(Euro seicentosessantacinquemilacinquecentosedici/00).*

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa sua relazione di stima a *completa* evasione del ricevuto incarico; rimanendo disponibile ad eventuali chiarimenti, si firma.

Con osservanza.

Roma, 11 aprile 2013



**Il Consulente Tecnico d'Ufficio**

## 8. ALLEGATI

**Parte dell'Allegato D (qui sotto: l'elenco in rosso) è custodita in uno specifico raccoglitore, parte integrante della presente relazione peritale.**

- A - Certificazione Catastale
- B - Trascrizioni
- C - Iscrizioni ipotecarie
  
- D1-D3 - Documentazione urbanistica
- D4 - Richiesta del permesso di costruire**
- D5 - Permesso di costruire n. 48 del 12.2.2008**
- D6 - Progetto architettonico approvato (prot. 11488 del 12.2.2008)
- D7 - Nulla-osta sismico del Genio Civile del 16.5.2008**
- D8-D12 - Elaborati grafici del Progetto Esecutivo approvato**
  
- D11 - Parere della Regione Lazio del 10.7.2008, favorevole alla rimozione del vincolo geologico di inedificabilità; Assessorato LL.PP., prot. n. D2/2S/05/124923 fascicolo 6856/A13
  
- D12 - Comunicazione inizio lavori del 5.8.2008**
- D13 - Nulla-osta sismico del Genio Civile del 6.2.2009**
- D14-D17- Elaborati grafici Variante strutturale**
  
- E - Rilievi fotografici
- F - Ricerca di Mercato
  
- G - Polizza assicurativa incendio rischi ordinari