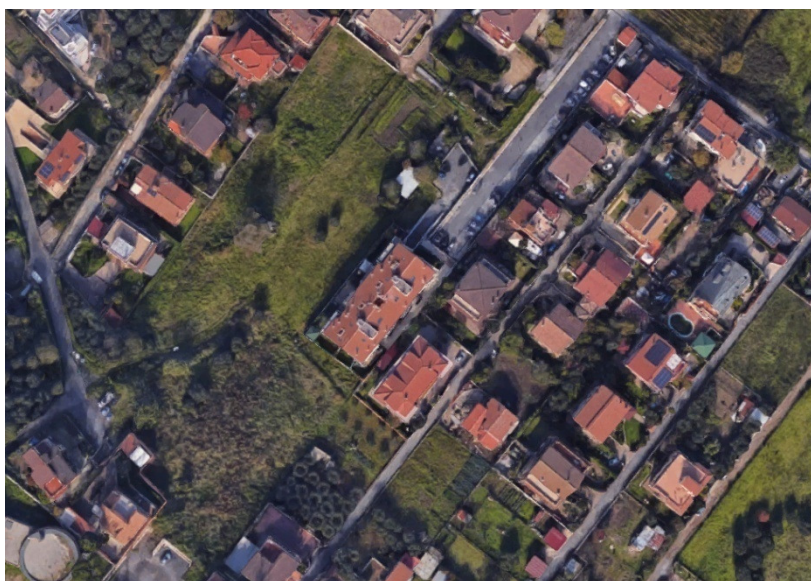


**EURO GEM COSTRUZIONI S.R.L.**  
**COMUNE DI ROMA**  
LOCALITÀ CENTRONE  
NUCLEO N. 36 - COMPARTO EDIFICATORIO C1  
TERRENI

**REPORT  
DUE DILIGENCE  
E  
RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE**



Società incaricata della CTU:  
**de Marinis, de Pinedo & Partners Srl**  
00191 Roma – Via Di Villa Severini, 54

Direttore Tecnico:  
Arch. Fabia de Pinedo

Estensore della relazione:  
A.I. Simone de Marinis

## INDICE GENERALE

<b>1 - PREMESSE.....</b>	<b>3</b>
<b>2 - PROPRIETA' IMMOBILIARI .....</b>	<b>3</b>
<b>3 - SCOPO DELLA DUE DILIGENCE E DELLA VALUTAZIONE .....</b>	<b>4</b>
<b>4 - DEFINIZIONE DI VALORE .....</b>	<b>4</b>
<b>5 - LIMITI DEL LAVORO.....</b>	<b>5</b>
<b>6 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE.....</b>	<b>8</b>
<b>7 - IDENTIFICAZIONE E CONSISTENZA DELLA PROPRIETA' .....</b>	<b>8</b>
<b>8 - ANALISI TITOLARITÀ.....</b>	<b>10</b>
<b>9 - ANALISI CATASTALE .....</b>	<b>13</b>
<b>10 - ANALISI URBANISTICA P.T.P.R.....</b>	<b>15</b>
<b>11 - ANALISI URBANISTICA P.R.G. ....</b>	<b>18</b>
<b>12 - ANALISI CONVENZIONE URBANISTICA.....</b>	<b>20</b>
<b>13 - DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO EDILIZIO .....</b>	<b>20</b>
<b>14 - STIMA DEL VALORE DI MERCATO .....</b>	<b>24</b>

### ALLEGATI:

- ALL 01 CERTIFICAZIONE NOTARILE
- ALL 02 IDENTIFICAZIONE LOTTI
- ALL 03/ 07 ATTI DI ACQUISTO
- ALL 08 PRELIMINARE COMPRAVENDITA 2011
- ALL 09 ATTO ACQUISTO 2012
- ALL 10 ATTO DI PROVENIENZA
- ALL11/14 RELAZIONI CTU
- ALL15 ATTO SERVITU'
- ALL16 DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ALL17 CONVENZIONE URBANISTICA
- ALL18 TITOLI EDILIZI
- ALL19 IDENTIFICAZIONE CATASTALE INIZIATIVA
- ALL 20/21 TABELLE DI CALCOLO VALORI DI STIMA
- ALL 22 RAPPORTO FOTOGRAFICO

## 1. PREMESSE

La “de Marinis, de Pinedo & Partners Srl” (di seguito “**dd&P**”), su istanza di nomina del Curatore Avv. Matteo Briasco autorizzata dal G.D. Dott. Fabio De Palo in data 16 maggio 2017, è stata incaricata di redigere la stima del valore di mercato degli immobili di proprietà della Euro Gem Costruzioni S.r.l (di seguito anche “**immobili**” o “**proprietà immobiliare**”).

La dd&P nella persona del Sig. Simone de Marinis iscritto nell'ex RAAM della Camera di Commercio di Roma al n. 3379-1 sezione Agenti Immobiliari, iscritto nell'Albo dei CTU del Tribunale di Roma Sezione Civile, Sezione Esecuzioni Immobiliari, Sezione Fallimentare al n. 7873 per la categoria Agenti Immobiliari, iscritto nell'Albo dei Periti del Tribunale Penale di Roma per la categoria Agenti Immobiliari, iscritto nel Ruolo dei Periti ed Esperti della Camera di Commercio di Roma al n. 1662 per le categorie “*Stima e valutazione di beni immobili, terreni edificabili e costruzioni residenziali*”, con la supervisione del Direttore Tecnico Arch. Fabia de Pinedo iscritta nell'Albo degli Architetti di Roma al n. 11228, ha svolto l'incarico affidatogli redigendo la presente relazione.

## 2. PROPRIETA' IMMOBILIARI

La proprietà immobiliare è composta da lotti di terreno, non tutti limitrofi o confinanti tra loro, di diversa superficie catastale e di diversa forma planimetrica, tutti ubicati nello stesso comparto ma in tre posizioni territoriali diverse. Ai terreni si accede da strade carrabili, principalmente da Via di Quarto Rubbie e da Via del Fosso di S. Andrea. Alcuni lotti di terreno, di seguito meglio identificati e descritti, ricadono nel Comparto C1 del P.P. n. 36 “Centrone” di recupero urbanistico delle Zone “O” (**CFR. SUCCESSIVO PUNTO 7**).

I lotti di terreno, ognuno identificato con una propria particella catastale, per praticità descrittiva sono stati raggruppati e convenzionalmente denominati nella presente relazione come segue:

- **Terreni Lotto A**
- **Terreni Lotto B**
- **Terreni Lotto C**
- **Terreni Lotto D**

### 3. SCOPO DELLA DUE DILIGENCE E DELLA VALUTAZIONE

Lo scopo della Due Diligence è:

- a) accertare l'esatta identificazione catastale dell'immobile
- b) accertare la conformità – o meno – dell'immobile alla vigente normativa urbanistico-edilizia e catastale evidenziando le difformità pregiudizievoli alla trasferibilità a terzi

Lo scopo della Valutazione è:

- a) la stima del valore di mercato dell'immobile all'attualità sulla base delle risultanze delle Due Diligence.

### 4. DEFINIZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Secondo l'International Valuation Standard *“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”* (IVS 1,3.1).

Secondo la Banca D'Italia *“Per valore di mercato si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data di valutazione in un'operazione tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito delle quale entrambe le parti anno agito con cognizione di causa in modo chiaro e trasparente.”* (Direttiva 2006/48/CEE del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 14.06.2006 e Circolare n. 263 del 27.12.2006, Titolo II, Sezione IV, 1, Nota 16 e s.m.i.).

Assumendo la reciprocità delle due definizioni di valore di mercato assumiamo inoltre che per il Principio dello Scopo *“il valore da stimare dipende dallo scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio scopo, movente o ragione pratica che promuove la valutazione medesima ed ove uno stesso immobile, con riferimento ad un certo tempo e un dato luogo, può presentare contemporaneamente diversi valori, ed esattamente tanti valori quante sono le ragioni pratiche che promuovono la stima”*. (Codice

delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard, Capitolo 3, paragrafi 2.5, 2.5.1)

## 5. LIMITI DEL LAVORO

### INFORMAZIONI RICEVUTE

La presente relazione di stima è basata sulle informazioni che sono state fornite alla dd&P dalla Proprietà e suoi rappresentanti per le quali la dd&P ha fatto affidamento su di esse considerandole corrette, complete e veritiere, nonché sulle informazioni direttamente assunte dalla dd&P durante i sopralluoghi e durante gli accessi agli atti eseguiti presso i competenti uffici della P.A..

### TITOLI DI PROPRIETÀ

La dd&P ha preso in considerazione quanto contenuto negli atti di provenienza degli immobili forniti dalla Proprietà e suoi rappresentanti e nel Certificato Notarile a firma del Notaio Andrea De Nicola in Roma del 1° luglio 2017. Non sono state eseguite ispezioni ipotecarie o ricerche formali sui ipoteche, pignoramenti, vincoli o gravami pregiudizievoli.

### URBANISTICA E TITOLI EDILIZI

La dd&P ha effettuato ricerche formali presso gli organi competenti per quanto attiene ai titoli edilizi. La dd&P si è basata unicamente sulle informazioni e sulla documentazione resa disponibile dai competenti uffici di Roma Capitale e/o fornita dalla Proprietà e dai suoi rappresentanti.

### CATASTO

Per il confronto tra lo stato dei luoghi alla data dei sopralluogo e quanto riportato nelle planimetrie catastali all'attualità, sono state utilizzate le planimetrie catastali e i dati di censimento catastale in atti della Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio.

### LUOGHI, INQUINAMENTO E CONTAMINAZIONE

Non sono state eseguite indagini o controlli sulla presenza o meno di sostanze inquinanti nei terreni in oggetto, non rientrando queste analisi nell'incarico conferitoci.

In assenza di informazioni contrarie la stima del valore è basata sul presupposto che non vi siano materiali pericolosi, nocivi o sospetti od inquinanti che possano influenzare la stessa stima del valore e che gli immobili saranno realizzati a regola d'arte.

Qualora ciò non fosse il valore stimato riportato nella presente valutazione potrebbe subire una diminuzione anche sensibile.

### **SUPERFICI E CONSISTENZE**

Le superfici adottate per la stima del valore di mercato sono quelle desunte dalle planimetrie catastali in atti della Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio e quelle riportate negli elaborati grafici di progetto. Non sono state eseguite misurazioni in loco a campione per verificare le principali dimensioni. Non sono stati verificati i limiti ed i confini delle proprietà immobiliari non rientrando nell'incarico conferitoci la verifica sistematica degli stessi.

### **EPOCA DELLA VALUTAZIONE E SOPRALLUOGO**

Il valore di mercato della proprietà immobiliare è riferito alla data del sopralluogo. Il sopralluogo negli immobili è stato eseguito, previo accordo con i rappresentanti della Proprietà e con il Curatore, dal Sig. Simone de Marinis e dall'Arch. Margherita Costanza Salvini in data 23 maggio 2017.

### **PRINCIPI GENERALI**

Non sono stati applicati sconti sulle spese di realizzazione o l'obbligo di tassazione derivante dalla vendita o dallo sviluppo delle proprietà nonché dalla locazione.

Laddove una proprietà o porzione di essa era occupata dalla Proprietà alla data del sopralluogo, è stata trattata e valutata come libera.

La presente valutazione non comprende l'IVA né altre imposte dirette ed indirette.

E' probabile che un acquirente, prima di procedere all'acquisto della proprietà immobiliare in oggetto, richieda un ulteriore parere o verifica in merito ad alcune specifiche problematiche. Si debbono pertanto considerare le condizioni e i limiti in cui la presente stima del valore è stata eseguita.

Alla stima del valore non sono stati applicati sconti per riflettere eventuali costi o restrizioni per il trasferimento, in Italia o all'estero, dei profitti della vendita delle proprietà immobiliari.

### **PRINCIPI DI VALUTAZIONE**

Il principio del prezzo è un postulato dichiarativo e afferma che il giudizio di stima è formulato in termini di prezzo o più generalmente in termini monetari.

Il principio della previsione afferma che il giudizio di stima è previsivo e, poiché si basa su un prezzo, è una previsione di prezzo prima che il bene sia compravenduto sul mercato o che produca dei redditi.

Il principio dello scopo afferma che il valore di stima dipende dallo scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio scopo, movente o ragione pratica che promuove la valutazione medesima.

Uno stesso bene immobile inteso in senso lato, con riferimento ad un certo tempo ed un dato luogo, può presentare contemporaneamente diversi valori, ed esattamente tanti valori quante sono le ragioni pratiche che promuovono la stima.

Il giudizio di stima è comparativo per il principio della comparazione.

La stima ex ante riguarda le previsioni di valore svolte al presente rispetto allo stesso presente e ad epoche future.

#### **METODOLOGIA DI VALUTAZIONE**

La stima del valore di mercato della proprietà immobiliare è stata eseguita utilizzando i metodi più appropriati in funzione della tipologia della proprietà immobiliare stessa, secondo gli *standards* di valutazione internazionali.

#### **MERCATO IMMOBILIARE DI RIFERIMENTO**

I dati e le informazioni riportati nella presente relazione, per quanto attiene al mercato immobiliare, sono state desunte da quanto pubblicato e diffuso nei rapporti editi dalla “Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare” e da indagini di svolte direttamente dal personale qualificato della dd&P.

#### **VALUTAZIONE**

Le indicazioni desunte dalle indagini di mercato eseguite nell’ambito del mercato locale riflettono, a parere della dd&P, la situazione del mercato immobiliare alla data della stima del valore e il valore stimato riflette il più probabile valore di mercato della proprietà immobiliare riferito all’epoca della valutazione.

Ciò nonostante la dd&P non può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o di offerta tali da modificare l’adozione dei singoli valori unitari scelti e adottati per la presente stima del valore ed in grado, quindi, di modificare il valore stimato della proprietà immobiliare in oggetto.

La dd&P non esclude inoltre che, in considerazione delle caratteristiche della proprietà immobiliare, dell’andamento dei segmenti di mercato di riferimento, nonché di particolari e soggettive motivazioni di acquisto che esulano dall’ordinarietà, non possano essere formulate alla Curatela offerte di acquisto della proprietà immobiliare ad un valore anche differente da quello stimato.



## 6. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Le proprietà immobiliari in oggetto sono delle aree (lotti di terreno) ubicate nel territorio extraurbano di Roma Capitale in località Morena e parte della proprietà ricade nel comparto edificatorio denominato “Centrone”. La zona ove sono ubicate è compresa tra la Via Anagnina e la Via Tuscolana ed è caratterizzata da un tessuto di recupero urbanistico, quasi completamente urbanizzato, a prevalente destinazione residenziale con tipologia edilizia mista a ville, villini e palazzine. Le strade interne al comparto presentano in alcuni punti carreggiate di ridotte dimensioni. Tutta la zona è ben collegata sia a Roma Capitale, dalla quale dista circa 16 Km, che ai limitrofi comuni di Ciampino, Grottaferrata e Frascati dalla viabilità carrabile extraurbana (GRA – SS215 – SS511). La zona è inoltre ben collegata a Roma Capitale dalla linea metropolitana A la cui stazione capolinea Anagnina dista circa 5 Km nonché dall’Aeroporto Internazionale di Ciampino dal quale dista circa 4 Km.

## 7. IDENTIFICAZIONE E CONSISTENZA DELLA PROPRIETA’

Per la esatta identificazione della proprietà si è fatto espresso riferimento a quanto riportato nel Certificato Notarile a firma del Notaio Andrea De Nicola in Roma del 1° luglio 2017 **(Cfr. Allegato 1)**. Si riporta di seguito una tabella riepilogativa delle particelle di terreno di proprietà di EURO GEM COSTRUZIONI Srl con indicazione della originaria particella che le ha generate a seguito di frazionamento:

Particella	Derivante da particella	Superficie catastale	Riportata in mappa catastale
1387	ex 1254 – ex 1242 (parte) – ex 22 (parte)	56	SI
1441	ex 1383 – ex 1253 (parte)– ex 1242 (parte) – ex 22 (parte)	6	SI
1443	ex 1384 (parte) – ex 1253 (parte)– ex 1242 (parte)– ex 22 (parte)	4	SI
1444	ex 1384 (parte) – ex 1253 (parte) – ex 1242 (parte)– ex 22 (parte)	168	SI
1445	ex 1386 – ex 1254 (parte)– ex 1242 (parte)– ex 22 (parte)	78	SI
1451	ex 1115 – ex 783 (parte) – ex 17 (parte)	50	SI
1454	ex 21	35	SI
1458	ex 62	660	SI
1477	ex 783 (parte) – ex 17 (parte)	106	SI
1478	ex 783 (parte) – ex 17 (parte)	26	SI
1480	ex 1447 (parte) – ex 1114 (parte)– ex 783 (parte) – ex 17 (parte)	240	SI



<b>1481</b>	ex 1447 (parte) – ex 1114 (parte) – ex 783 (parte) – ex 17 (parte)	618	SI
<b>1489</b>	ex 1456 – ex 21 (parte)	97	SI
<b>1658</b>	ex 782 (parte)– ex 17 (parte)	175	SI
<b>1659</b>	ex 782 (parte)– ex 17 (parte)	1.220	SI
<b>1660</b>	ex 1476 (parte)– ex 783 (parte) – ex 17 (parte)	260	SI
<b>1661</b>	ex 1476 (parte)– ex 783 (parte) – ex 17 (parte)	977	SI
<b>1662</b>	ex 1479 (parte)– ex 1447 (parte) – ex 1114 (parte) – ex 783 – ex 17 (parte)	316	SI
<b>1663</b>	ex 1479 (parte) – ex 1447 (parte) – ex 1114(parte) – ex 783 (parte) – ex 17 (parte)	95	SI
<b>1664</b>	ex 1490 (parte) – ex 1456 (parte) – ex 21 (parte)	18	SI
<b>1665</b>	ex 1490 (parte) – ex 1456 (parte) – ex 21 (parte)	45	SI

I lotti di terreno, ognuno identificato con una propria particella catastale, per praticità sono stati raggruppati e convenzionalmente denominati nella presente relazione come segue (**Cfr. Allegato 2**):

Particella	Superficie catastale	Lotto
<b>1458</b>	660	<b>A</b>
<b>1387</b>	56	<b>B</b>
<b>1441</b>	6	
<b>1443</b>	4	
<b>1444</b>	168	
<b>1445</b>	78	
<b>1451</b>	50	<b>C</b>
<b>1477</b>	106	
<b>1478</b>	26	
<b>1480</b>	240	
<b>1481</b>	618	
<b>1658</b>	175	
<b>1659</b>	1.220	
<b>1660</b>	260	
<b>1661</b>	977	
<b>1662</b>	316	
<b>1663</b>	95	<b>D</b>
<b>1454</b>	35	
<b>1489</b>	97	
<b>1664</b>	18	
<b>1665</b>	45	

## 8. ANALISI TITOLARITA'

**DESCRIZIONE:** I lotti di terreno in oggetto sono pervenuti in proprietà della Euro Gem Costruzioni Srl in forza degli atti di compravendita di seguito indicati (**CFR. ALLEGATI 3 – 4 – 5 – 6 – 7**) e meglio descritti nella Certificazione Notarile (**CFR. ALLEGATO 1**).

Si premette che l'identificazione e la consistenza delle proprietà immobiliari è stata oggetto, negli anni, di controversie legali. Per completezza si ritiene opportuno allegare alla presente relazione:

- L'accordo di composizione della controversia del 10.12.2014 (**CFR. ALLEGATO 10**) a suo tempo incorsa tra la EURO GEM COSTRUZIONI Srl e la LGB IMMOBILIARE Srl. Tale controversia era incorsa tra le due società a seguito della sottoscrizione, in data 26.04.2011, di un contratto preliminare di compravendita (**CFR. ALLEGATO 8**) e successiva scrittura privata autentica per compravendita del 26.06.2012 (**CFR. ALLEGATO 9**) per la cessione di aree tra le due società propedeutico alla lottizzazione delle aree di gli immobili in oggetto sono porzione.
- le relazioni tecniche redatte dall'illustre Ing. Mario Leonardi, quest'ultimo incaricato come C.T.U. dal G.E. Dott.ssa Sandra Cassoni nella Esecuzione Immobiliare n. 897/2012 pendente presso il Tribunale di Roma – Sezione Quarta (**CFR. ALLEGATO 11 – 12 – 13 – 14**).

Le particelle che oggi identificano i lotti di terreno derivano da numerosi frazionamenti catastali eseguiti dai precedenti proprietari e dalla EURO GEM COSTRUZIONE S.r.l. in varie epoche.

Nella tabella sottostante sono riportati gli attuali identificativi catastali (particella) e gli estremi dell'atto di compravendita con i quali risultano pervenuti in proprietà alla EURO GEM COSTRUZIONI S.r.l.:

<b>PARTICELLA</b>	<b>TITOLO</b>
<b>1458</b>	Atto di compravendita di terreno in aree soggette a piani urbanistici particolareggiati del 11.04.2005, rep. n. 71205, raccolta n. 8618
<b>1387 – 1445</b>	Atto di compravendita di terreno in area soggetta a piani urbanistici particolareggiati a rogito notaio Massimo Recchi in Roma del 03.07.2006, rep. n. 73068, raccolta n. 9072, registrato a Roma 2 il 11.07.2005 al numero 17522 serie 1T (ex particelle 1385 – 1386 – 1387 – 1388)
<b>1451 – 1454 – 1477 – 1478 – 1480 – 1481 – 1489 – 1660 – 1661 – 1662 – 1663 – 1664 – 1665</b>	Atto di compravendita di terreno in area soggetta a piani urbanistici particolareggiati a rogito notaio Massimo Recchi in Roma del 20.07.2006, rep. n. 72167, raccolta n. 8723, registrato a Roma 2 il 21.07.2005 al numero 18259 serie 1T (ex particelle 21 – 783 – 1114 – 1115)
<b>1441 – 1443 – 1444</b>	Atto di compravendita di terreno in area soggetta a piani urbanistici particolareggiati a rogito notaio Massimo Recchi in Roma del 03.07.2006, rep. n. 73067, raccolta n. 9071, registrato a Roma 2 il 11.07.2005 al numero 17521 serie 1T (ex particelle 1383 – 1384)
<b>1658 – 1659</b>	Atto di compravendita di terreno in area soggetta a piani urbanistici particolareggiati a rogito notaio Massimo Recchi in Roma del 20.01.2006, rep. n. 72573, raccolta n. 8865, registrato a Roma 2 il 20.01.2006 al numero 1306 serie 1T

Per completezza si riporta nella sottostante tabella il riepilogo delle particelle catastali che sono state oggetto di atti traslativi tra la EURO GEM COSTRUZIONI S.r.l., la LGB GRUPPO IMMOBILIARE S.r.l. ed il Comune di Roma (oggi ROMA CAPITALE) nell'ambito dell'attuazione della convenzione urbanistica (**CFR. SUCCESSIVO PUNTO 8**) per l'attuazione del Comparto C1 – Centrone:

Contratto preliminare di compravendita del 26.04.2011	Atto di compravendita del 26.06.2012	Convenzione urbanistica del 26.06.2012			
Euro Gem Costruzioni promette di vendere a LGB Gruppo Immobiliare	Euro Gem Costruzioni cede a LGB Gruppo Immobiliare	LGB Gruppo Immobiliare cede a Roma Capitale	<b>Accordi di composizione controversia del 10.12.2014</b>	<b>NOTE</b>	<b>Destinazione d'uso urbanistica</b>
<i>Particelle oggetto della futura compravendita</i>	<i>Particelle trasferite in proprietà con atto di compravendita</i>	<i>Particelle cedute gratuitamente al Comune di Roma</i>			
1476	-	-	1476	<i>Resta in proprietà a Eurogem Costruzioni</i>	Area fondiaria edificabile
1477	-	-	1477	<i>Resta in proprietà a Eurogem Costruzioni</i>	Area fondiaria edificabile
1478	-	-	1478	<i>Resta in proprietà a Eurogem Costruzioni</i>	Area fondiaria edificabile
1479	-	-	1479	<i>Resta in proprietà a Eurogem Costruzioni</i>	Area fondiaria edificabile
1480	-	-	1480	<i>Resta in proprietà a Eurogem Costruzioni</i>	Area fondiaria edificabile
1481	-	-	1481	<i>Resta in proprietà a Eurogem Costruzioni</i>	Area fondiaria edificabile
1448	1448	1448	1448	<i>Ceduta da LGB a Roma Capitale</i>	Servizi pubblici
1449	1449	1449	1449	<i>Ceduta da LGB a Roma Capitale</i>	Verde arredo stradale
1450	1450	1450	1450	<i>Ceduta da LGB a Roma Capitale</i>	Servizi pubblici
1451	-	-	1451	<i>Resta in proprietà a Eurogem Costruzioni</i>	Area fondiaria edificabile
1452	1452	1452	1452	<i>Ceduta da LGB a Roma Capitale</i>	Verde arredo stradale
1453	1453	1453	1453	<i>Ceduta da LGB a Roma Capitale</i>	Servizi pubblici
1454	-	-	1454	<i>Ceduta LGB poi Roma Capitale - In atti AGT su EGM</i>	Conservazione
-	1455	1455	-	<i>Particella non indicata nel contratto preliminare - Particella compravenduta con atto del 2012 - particella ceduta a Roma Capitale con Convenzione - particella non indicata nell'atto di accordo di composizione</i>	Verde arredo stradale
1489	-	-	1489	<i>Resta in proprietà a Eurogem Costruzioni</i>	Viabilità pubblica
1490	-	-	1490	<i>Resta in proprietà a Eurogem Costruzioni</i>	Viabilità pubblica
782	-	-	782	<i>Resta in proprietà a Eurogem Costruzioni</i>	Area fondiaria edificabile
1441	-	-	1441	<i>Resta in proprietà a Eurogem Costruzioni</i>	Sede stradale
1442	1442	1442	1442	<i>Ceduta da LGB a Roma Capitale</i>	Parcheggi pubblici
1443	-	-	1443	<i>Resta in proprietà a Eurogem Costruzioni</i>	Sede stradale
1444	-	-	1444	<i>Resta in proprietà a Eurogem Costruzioni</i>	Area fondiaria edificabile
1385	1385	1385	1385	<i>Ceduta da LGB a Roma Capitale</i>	Parcheggi pubblici
1445	-	-	1445	<i>Resta in proprietà a Eurogem Costruzioni</i>	Area fondiaria edificabile
1446	1446	1446	1446	<i>Ceduta da LGB a Roma Capitale</i>	Parcheggi pubblici

1387	-	-	1387	Resta in proprietà a Eurogem Costruzioni	Area fondiaria edificabile
1388	1388	1388	1388	Ceduta da LGB a Roma Capitale	Parcheggi pubblici
1457	1457	1457	1457	Ceduta da LGB a Roma Capitale	Viabilità pubblica

**AVVERTENZE:** Non sono state eseguite verifiche sulla liceità e sulla conformità di legge degli atti di provenienza e sulla presenza di vincoli o gravami pregiudizievoli (*ispezioni ipotecarie e trascrizioni*), non sono state eseguite verifiche sui limiti e sui confini della proprietà, non rientrando queste attività nell'incarico conferitoci.

**PROBLEMATICHE:** La proprietà immobiliare nella sua interezza non è delimitata da picchetti e/o recinzioni. I singoli lotti di terreno che la compongono non sono delimitati da recinzioni. E' probabile che porzioni di proprietà possano essere oggetto di sconfinamento e/o occupazione, anche con manufatti, da parte di terzi soggetti. Per poter accertare esattamente i limiti ed i confini della proprietà (lotti di terreno) è necessario eseguire, in contraddittorio con i confinanti, una apposita rilevazione/misurazione con idonea strumentazione topografica. Tale attività professionale non rientra nell'incarico conferitoci.

**GIUDIZIO:** Non si esprime un giudizio sulla liceità e sulla conformità di legge degli atti di provenienza, sui limiti e sui confini della proprietà immobiliare.

<b>CONFORME</b>	<b>NON VALUTABILE</b>	<b>NON CONFORME</b>

**STATO DI OCCUPAZIONE:** Alla data del sopralluogo, da esame visivo in loco, non è stato possibile accertare la presenza di sconfinamenti e/o occupazioni dei terreni di proprietà della EURO GEM COSTRUZIONI S.r.l. (come sopra identificati) da parte di terzi soggetti. Si evidenzia che sui terreni confinanti con i terreni denominati convenzionalmente Lotto C e Lotto D, erano in corso opere per la realizzazione di un edificio da parte di terzi. L'area adiacente a quella in oggetto era "cantierizzata" con scavi aperti, macchinari e materiali per la costruzione ubicati sui terreni, box di cantiere, ecc. Non erano presenti alla data del sopralluogo picchetti o recinzioni che delimitassero la proprietà in oggetto.

**SERVITU':** Con atto di costituzione di reciproca servitu' a rogito notaio Francesco Amati di Frascati del 04.07.1977, repertorio n. 3481, fascicolo n. 322, registrato a Frascati il 14.07.1977 al n. 779, venne costituita, tra gli allora proprietari delle particelle 17, 791, 792, 781 (oggi frazionate), oltre a dare atto che era già costituita una servitu' reciproca di passaggio della larghezza di metri 4,00 e costeggiante il confine est di detti lotti di terreno, una servitu' reciproca di passaggio pedonale e

carraio sulla strisca di terreno della larghezza di metri 4,00 costeggiante il confine est delle suddette particelle catastali in modo da assicurare l'accesso al fondo dominante dalla Strada Vicinale di S. Andrea (**CFR. ALLEGATO 15**).

**RACCOMANDAZIONI:**

Informare gli acquirenti:

- che la proprietà immobiliare in oggetto, nella sua interezza, potrebbe essere oggetto di sconfinamenti e/o occupazione anche con manufatti da parte di terzi soggetti e che per poter accertare esattamente i limiti ed i confini della proprietà sarà necessario eseguire, in contraddittorio con i confinanti, una apposita rilevazione/misurazione con idonea strumentazione topografica
- che è necessario verificare la liceità e l'efficacia della servitu' perpetua di passaggio sopra descritta

**COSTO DI ULTERIORI VERIFICHE:** Il costo per le ulteriori verifiche (notarili e legali) relativamente a possibili contenziosi riguardo le servitu' si stima sommariamente in complessivi euro 10.000,00 (euro diecimila).

**9. ANALISI CATASTALE**

**DESCRIZIONE:** La proprietà immobiliare è attualmente censita alla Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma – Comune di Roma – Catasto Terreni e Catasto Fabbricati con i seguenti identificativi (**CFR. ALLEGATO 16**):

**LOTTO A**

CATASTO TERRENI				
Foglio	Particella	Qualità/Classe	Superficie	Dati Derivanti
1013	1458	SEMINATIVO 4	06 60	Frazionamento del 03.02.2009 protocollo n. RM0132622 in atti dal 03.02.2009 (n. 132622.1/2009)

**LOTTO B**

CATASTO TERRENI				
Foglio	Particella	Qualità/Classe	Superficie	Dati Derivanti
1013	1387	SEMINATIVO 3	00 56	Frazionamento del 11.04.2006 protocollo n. RM0217017 in atti dal 11.04.2006 (n. 217017.1/2006)
1013	1441	SEMINATIVO 3	00 06	Frazionamento del 26.01.2009 protocollo n. RM0063183 in atti dal 26.01.2009 (n.63183.1/2009)

1013	1443	SEMINATIVO 3	00 04	Frazionamento del 26.01.2009 protocollo n. RM0063183 in atti dal 26.01.2009 (n.63183.1/2009)
1013	1444	SEMINATIVO 3	01 68	Frazionamento del 26.01.2009 protocollo n. RM0063183 in atti dal 26.01.2009 (n. 63183.1/2009)
1013	1445	SEMINATIVO 3	00 78	Frazionamento del 26.01.2009 protocollo n. RM0063183 in atti dal 26.01.2009 (n. 63183.1/2009)

### LOTTO C

CATASTO TERRENI				
Foglio	Particella	Qualità/Classe	Superficie	Dati Derivanti
1013	1451	VIGNETO 3	00 50	Frazionamento del 26.01.2009 protocollo n. RM0063281 in atti dal 26.01.2009 (n. 63281.1/2009)
1013	1477	VIGNETO 3	01 06	Frazionamento del 09.03.2010 protocollo n. RM0280056 in atti dal 09.03.2010 presentato il 08.03.2010 (n. 280056.1/2010)
1013	1478	VIGNETO 3	00 26	Frazionamento del 09.03.2010 protocollo n. RM0280056 in atti dal 09.03.2010 presentato il 08.03.2010 (n. 280056.1/2010)
1013	1480	VIGNETO 3	02 40	Frazionamento del 09.03.2010 protocollo n. RM0280056 in atti dal 09.03.2010 presentato il 08.03.2010 (n. 280056.1/2010)
1013	1481	VIGNETO 3	12 69	Frazionamento del 09.03.2010 protocollo n. RM0280056 in atti dal 09.03.2010 presentato il 08.03.2010 (n. 280056.1/2010)
1013	1658	VIGNETO 3	01 75	Frazionamento del 12.10.2015 protocollo n. RM0655620 in atti dal 12.10.2015 presentato il 12.10.2015 (n.655620.1/2015)
1013	1659	VIGNETO 3	12 20	Frazionamento del 12.10.2015 protocollo n. RM0655620 in atti dal 12.10.2015 presentato il 12.10.2015 (n.655620.1/2015)
1013	1660	VIGNETO 3	02 60	Frazionamento del 12/10/2015 protocollo n. RM0655620 in atti dal 12.10.2015 presentato il 12.10.2015 (n.655620.1/2015)
1013	1661	VIGNETO 3	09 77	Frazionamento del 12/10/2015 protocollo n. RM0655620 in atti dal 12.10.2015 presentato il 12.10.2015 (n.655620.1/2015)
1013	1662	VIGNETO 3	03 16	Frazionamento del 12/10/2015 protocollo n. RM0655620 in atti dal 12.10.2015 presentato il 12.10.2015 (n.655620.1/2015)
1013	1663	VIGNETO 3	00 95	Frazionamento del 12/10/2015 protocollo n. RM0655620 in atti dal 12.10.2015 presentato il 12.10.2015 (n.655620.1/2015)

### LOTTO D

1013	1454	PASCOLO 2	00 35	Frazionamento del 26.01.2009 protocollo n. RM0063281 in atti dal 26.01.2009 (n. 63281.1/2009)
1013	1489	PASCOLO 2	00 97	Frazionamento del 03.06.2010 protocollo n. RM0661472 in atti dal 03.06.2010 presentato il 31.05.2010 (n. 661472.1/2010)
1013	1664	PASCOLO 2	00 18	Frazionamento del 12.10.2015 protocollo n. RM0655620 in atti dal 12.10.2015 presentato il 12.10.2015 (n.655620.1/2015)
1013	1665	PASCOLO 2	00 45	Frazionamento del 12.10.2015 protocollo n. RM0655620 in atti dal 12.10.2015 presentato il 12.10.2015 (n.655620.1/2015)

### Catasto Terreni

Fermo restando quanto riportato nel precedente Punto 8 non sono state riscontrate visivamente apparenti difformità tra lo stato dei luoghi e quanto riportato negli estratti di mappa.

### Catasto Fabbricati

Le particelle di terreno sono censite unicamente al Catasto Terreni.

### Ditta intestata

La ditta intestata coincide con l'attuale proprietà dei beni.

**GIUDIZIO:** Conforme.

CONFORME	NON VALUTABILE	NON CONFORME

**RACCOMANDAZIONI:** Si raccomanda di informare gli acquirenti che potrebbe essere necessario eseguire il riconfinamento dei lotti, previa rilevazione dei confini con idonea strumentazione topografica in contraddittorio con i confinanti e con apposizione di picchetti.

**COSTO DELLA REGOLARIZZAZIONE:** Il costo per le operazioni di riconfinamento in contraddittorio dei lotti di terreno si stima sommariamente in complessivi euro 10.000,00 (euro diecimila) comprensivo dei costi professionali e dei diritti catastali.

## 10. ANALISI URBANISTICA P.T.P.R

**DESCRIZIONE:** Si riporta di seguito l'elenco della classificazione e definizione dei vincoli gravanti sull'aree in oggetto, desunti dal P.T.P.R. della Regione Lazio (*adottato con D.G.R. n. 556 del 25.07.2007, modificato e integrato con D.G.R. n. 1025 del 21.12.2007, ai sensi dell'art. 21, 22, 23 della L.R. n. 24/98*)

### TAV. A "Sistema ed ambiti del paesaggio" Tav. 24 – Foglio 374

#### LOTTO A

"Sistema del Paesaggio Insediativo" - Paesaggio degli insediamenti urbani

#### LOTTO B – C – D

"Sistema del Paesaggio Insediativo" - Paesaggio degli insediamenti in evoluzione



Tutti i lotti di terreno ricadono all'interno dell'ambito "Proposte comunali di modifica dei PTP vigenti"

**TAV. B "Beni paesaggistici" Tav. 24 – Foglio 374**

Parte del lotto A

"Aree urbanizzate del PTPR" - si intendono incluse le aree urbanizzate discendenti dall'accoglimento delle osservazioni di cui all'art. 23 co.1 LR 24/98

Parte di lotto D

"Aree di interesse archeologico già individuate" - art. 13 co 3 lett. a L.R. 24/98

Lotti A, B, C, D

Le aree ricadono nell'ambito "Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico" L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98 - art. 134 co. 1 lett. a Dlvo 42/04 e art. 136 Dlvo 42/04 - lett.c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche

**TAV.C "Beni del patrimonio naturale e culturale e azioni strategiche del PTPR" Tav.24 Foglio 374**

Lotti B, C, D

"Ambiti prioritari per i progetti di conservazione, recupero, riqualificazione, gestione e valorizzazione del paesaggio regionale" art. 143 D. lvo 42/2004 - Sistema agrario a carattere permanente artt. 31 bis e 31 bis.1 L.R. 24/98

Lotto A

"Tessuto Urbano" - Carta dell'Uso del Suolo (1999)

**TAV D "Proposte comunali di modifica dei PTP vigenti" Tav.24 Foglio 374**

Lotto B

"Aree urbanizzate"

Tutte le aree ricadono inoltre negli ambiti:

"Osservazioni preliminari proposte dai Comuni" e "Inviluppo dei beni paesaggistici" art. 134 lett. a e b D.lvo 42/2004 - art 22 L.R. 24/1998

Sulle aree, inoltre, risultano un vincolo archeologico e uno paesistico.

Quello archeologico (MiBAC, Soprintendenza per i Beni Archeologici - Roma, data 6 Giugno 2006) riguarda l'acquedotto Claudio, e pertanto dovrà essere mantenuta una fascia di rispetto inedificabile di 15m a verde privato su ciascun asse dello speco sotterraneo dell'acquedotto sopra citato e una fascia di 7,50m su ciascun lato dell'asse del tracciato viario di età romana. Il vincolo paesistico riguarda la perimetrazione nell'ambito del PTP n.15/2011 "Pendici dei Castelli" approvato con deliberazione del Consiglio regionale Lazio n.74 del 10 Ottobre 2001. Il vincolo paesistico è stato istituito con D.M. 7 Settembre 1962 "zona di notevole interesse".

Inoltre sulle particelle 1489 e 1490 è stato emesso il D.M. 2 febbraio 1990, iscritto presso la conservatoria dei RR II di Roma 1 in data 24 Aprile 1991, n.22117 di formalità, a favore del Ministero Beni culturali e Ambientali, di prescrizioni relative a:

- esclusione di impianto di nuove essenze ad alto fusto
- divieto di alterare la viabilità
- asporto e accumulo di terra
- inedificabilità

Di seguito uno stralcio tratto dalle Norme allegate al Piano Territoriale Paesistico Regionale, art. 27 e 28 riguardanti il sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio degli insediamenti in evoluzione e Paesaggio degli insediamenti urbani.

*"art. 27 - paesaggio degli insediamenti urbani*

*1. Il Paesaggio degli insediamenti urbani è costituito da ambiti urbani consolidati di recente formazione. Tali ambiti sono perimetrali dal presente PTPR come aree urbanizzate con gli effetti di cui agli articoli 5 co. 4, 6 co. 5, 7 co. 7 e 31 quinquies della l.r. 24/98. Il riferimento per la individuazione del paesaggio degli insediamenti urbani sono le aree rilevate dalla Carta dell'Uso del Suono della Regione Lazio nelle classi di uso relative alle superfici artificiali - Ambiente urbanizzato, in particolare l'insediamento residenziale e l'insediamento produttivo con percentuale di occupazione del suolo superiore al 30%, attraverso una rivisitazione in corrispondenza delle classi del tessuto residenziale sparso in relazione anche del grado di trasformazione del territorio, nonchè in relazione alla presenza di particolari tessuti storici o con particolari qualità naturalistica o geomorfologia individuati con altre tipologie di paesaggio.*

*2. La tutela è volta alla riqualificazione degli ambiti urbani e, in relazione a particolari tessuti viari o edilizi, al mantenimento delle caratteristiche, tenuto conto delle tipologie architettoniche nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi ed alla valorizzazione dei beni del patrimonio culturale e degli elementi naturali ancora presenti, alla conservazione delle visuali verso i paesaggi di pregio adiacenti e/o interni all'ambito urbano anche mediante il controllo dell'espansione, il mantenimento di corridoi verdi all'interno dei tessuti e/o di connessione con i paesaggi naturali e agricoli contigui"*

*"art. 28 - paesaggio degli insediamenti in evoluzione*

*1. Il paesaggio dell'insediamento in evoluzione è costituito da ambiti anche parzialmente edificati in via di trasformazione o comunque individuati come compatibili con programmi di sviluppo urbano. Possono comprendere territori con originaria destinazione agricola ma ormai inseriti in tessuti urbani o ad essi immediatamente circostanti.*

*2. Nei paesaggi in evoluzione sono consentite varianti agli strumenti urbanistici a scopo edificatorio.*

*3. La tutela è volta a promuovere la qualità degli insediamenti urbani attraverso la realizzazione di tessuti integrati, il controllo delle tipologie architettoniche nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi.*

*4. La tutela è volta inoltre alla conservazione e valorizzazione dei beni del patrimonio culturale e degli elementi naturali presenti, alla conservazione delle visuali verso i paesaggi di pregio adiacenti e/o interni all'ambito anche mediante il mantenimento di corridoi verdi all'interno dei tessuti e di connessione con i paesaggi naturali e agricoli contigui"*

**AVVERTENZE:** La proprietà immobiliare è compresa nel P.T.P.R. della Regione Lazio (adottato con D.G.R. n. 556 del 25.07.2007, modificato e integrato con D.G.R. n. 1025 del 21.12.2007, ai sensi dell'art. 21, 22, 23 della L.R. n. 24/98). Sono presenti vincoli rilevanti da P.T.P.R.

**PROBLEMATICHE:** Presenza di vincoli paesaggisti ed archeologici da P.T.P.R.

**GIUDIZIO:** Presenza di vincoli rilevanti da P.T.P.R.

NESSUNA PRESENZA DI VINCOLI	PRESENZA DI VINCOLI NON RILEVANTI	PRESENZA DI VINCOLI RILEVANTI

**RACCOMANDAZIONI:** Informare gli acquirenti che le proprietà immobiliari sono sottoposte a vincoli urbanistici da P.T.P.R.

## 11. ANALISI URBANISTICA P.R.G

**DESCRIZIONE:** Con D.C.C. n. 3372 del 31.07.1978 e successiva D.G.R. Lazio n. 4777 del 08.08.1983 è stata approvata la variante per il recupero urbanistico delle zone "O".

Le proprietà immobiliari in oggetto ricadono all'interno del comprensorio/comparto "C1 interno al Piano Particolareggiato di Zona "O" n. 36. Parte delle aree ricadono nella zona "Verde di arredo stradale" e parte in zona "Sedi viarie e parcheggi pubblici". Si riporta uno stralcio delle N.T.A. del relative alla zona C1 e C1bis:

*"In tali zone, definite "Comprensori", individuate nelle tavole della "zonizzazione" con apposita simbologia esposta in legenda, e contrassegnate dagli indici C1, C1bis, [...] l'edificazione è così regolamentata:*

*a) destinazione d'uso*

*L'intera superficie del comprensorio assume le seguenti destinazioni d'uso:*

- *area edificabile (area fondiaria) con destinazione residenziale su cui si concentra l'intera volumetria ammissibile come indicato nella tabella seguente;*
- *area, gratuitamente ceduta per destinazione pubblica, per il raggiungimento degli standard urbanistici*

*b) comprensori residenziali*

*La ripartizione tra le aree destinate all'edificazione privata (area fondiaria) e aree a destinazione pubblica, la volumetria residenziale, le altezze massime, sono quelle riportate nella seguente tabella:*

**COMPRESORI RESIDENZIALI SOGGETTI A CONVENZIONE**

COMPRESORIO	SUP. MQ.	AREA FOND MQ.	AREE PUB. MQ.	VOLUME RES.	H. MAX M.
C1	11.115	8.170	2.945	11.115	10,50
C1bis	8.480	3.251	5.229	8.480	10,50

*c) Planovolumetrico*

*La distribuzione, la dislocazione sul terreno, la morfologia degli edifici, e delle aree pubbliche, i fili fissi, i distacchi, le altezze, sono, per ogni comprensorio, indicati nelle planimetrie allegare che hanno ruolo indicativo e non prescrittivo. Tuttavia coloro i quali rispettano le indicazioni del planovolumetrico possono richiedere direttamente la concessione edilizia. Coloro i quali vogliono variare il planovolumetrico debbono predisporre un nuovo planovolumetrico da presentare agli uffici competenti prima di fare richiesta di concessione edilizia"*

**AVVERTENZE:** Le proprietà immobiliari in oggetto ricadono all'interno del comprensorio/comparto "C1 interno al Piano Particolareggiato di Zona "O" n. 36 che ne disciplina le destinazioni d'uso, la realizzazione delle cubature e norma le obbligazioni di convenzione urbanistica.

**PROBLEMATICHE:** Vincoli ed obbligazioni derivanti dalla Piano Particolareggiato e dalla Convenzione Urbanistica.

**GIUDIZIO:** Presenza di vincoli urbanisti rilevanti da P.R.G.

NESSUNA PRESENZA DI VINCOLI	PRESENZA DI VINCOLI NON RILEVANTI	PRESENZA DI VINCOLI RILEVANTI

**RACCOMANDAZIONI:** Informare gli acquirenti che le proprietà immobiliari sono sottoposte a vincoli urbanistici da P.R.G.

## 12. ANALISI CONVENZIONE URBANISTICA

Per l'attuazione del comprensorio/comparto "C1 interno al Piano Particolareggiato di Zona "O" n. 36 è stata stipulata la "Convenzione Urbanistica tra i proprietari interessati e Roma Capitale per la cessione di aree aventi destinazione pubblica in attuazione del Comprensorio/Comparto "C1" interno al P.P. di Zona "O" n. 36 - Centrone", a rogito notaio Carlo Cavicchioni in Roma del 26.06.2012, repertorio n. 71153, raccolta n. 17759, registrato all'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 26.06.2012 al n. 19528 serie 1T alla quale si fa espresso riferimento per i contenuti e per gli obblighi (**CFR. ALLEGATO 17**).

**AVVERTENZE:** Le proprietà immobiliari in oggetto ricadono all'interno del comprensorio/comparto "C1 interno al Piano Particolareggiato di Zona "O" n. 36 che ne disciplina le destinazioni d'uso, la realizzazione delle cubature e norma le obbligazioni di convenzione urbanistica.

**PROBLEMATICHE:** Vincoli tipici derivanti da convenzione urbanistica.

**GIUDIZIO:** Presenza di vincoli tipici e rilevanti.

NESSUNA PRESENZA DI VINCOLI	PRESENZA DI VINCOLI NON RILEVANTI	PRESENZA DI VINCOLI RILEVANTI

**RACCOMANDAZIONI:** Informare gli acquirenti che le proprietà immobiliari sono sottoposte a vincoli urbanistici da convenzione.

## 13. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO EDILIZIO PROPOSTO

La EURO GEM COSTRUZIONI S.r.l., congiuntamente alla LGB GRUPPO IMMOBILIARE S.r.l. e ad altri proprietari di aree, in conformità alle N.T.A di P.P. hanno proposto, con domanda acquisita in data 02.08.2007 al protocollo n. 12250 del Dipartimento Politiche per la Riqualficazione delle Periferie (ex Dipartimento XVI, ex Dipartimento XX) di Roma Capitale un intervento finalizzato

all'attuazione del comprensorio medesimo. I medesimi propri atri delle aree con atto autentificato nelle firme dal notaio Carlo Cavicchioni di Roma in data 08.04.2011, repertorio n. 68306 e successiva rettifica in data 17.06.2011, repertorio n. 68867, si sono impegnati a cedere a Roma Capitale senza corrispettivo alcuno le aree previste a destinazione pubblica già frazionate e censite al NCT di Roma per un totale di 3.928 mq. Successivamente con *“Convenzione Urbanistica tra i proprietari interessati e Roma Capitale per la cessione di aree aventi destinazione pubblica in attuazione del Comprensorio/Comparto “C1” interno al P.P. di Zona “O” n. 36”* a rogito notaio Carlo Cavicchioni in Roma del 26.06.2012, repertorio n. 71153, raccolta n. 17759, registrato all'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 26.06.2012 al n. 19528 serie 1T, i medesimi proprietari hanno ceduto a Roma Capitale dette aree a destinazione pubblica.

Successivamente, in forza di tali atti, la EURO GEM COSTRUZIONI S.r.l. congiuntamente alla LGB GRUPPO IMMOBILIARE S.r.l. presentarono ai competenti uffici di Roma Capitale in data 18.11.2013 protocollo n. 112717 istanza per il rilascio del P.d.C. con relativo elaborato grafico di progetto per la costruzione di un edificio a destinazione residenziale su terreni di loro proprietà e successiva presentazione di Nuovi Tipi in data 14.05.2014 al protocollo n. 17049 per i quali in data 14.05.2014 protocollo n. 17049 è stato rilasciato il N.O. della Soprintendenza Speciale per i Beni Archeologici del Comune di Roma.

Il progetto di cui sopra è stato dichiarato assentibile dal Responsabile Tecnico del procedimento ai sensi dell'Art. 20 del D.P.R.380/01, subordinando il rilascio del Permesso di Costruire alla presentazione di un Atto d'obbligo per:

- mantenimento permanente ed irrevocabile della destinazione d'uso dei locali al piano seminterrato e del piano servizi a cantine, lavatoi e locali tecnici
- mantenimento permanente di vincolo dell'area di 3.291,08 mq al servizio della progettata costruzione
- mantenimento permanente una superficie di 579,46 mq a parcheggio privato con assunzione di oneri di ordinaria e straordinaria manutenzione
- mantenimento permanente a giardino degli spazi di distacco del fabbricato ed a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra di almeno 60 cm, di porre a dimora almeno n. 27 alberi di altezza non inferiore a 3,50 mt

In data 20.04.2016 con protocollo n. 71591 il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale ha trasmesso alle società sopra indicate lo schema dell'Atto d'obbligo con avvertenza che il medesimo, debitamente registrato e trascritto, doveva essere protocollato presso i competenti uffici di Roma Capitale entro i 30 giorni dalla data di ricevimento di detta comunicazione pena la reiezione dell'istanza di permesso di costruire.

In risposta a detta comunicazione di Roma Capitale, in data 01.06.2016 il Curatore ha comunicato che la EURO GEM COSTRUZIONI S.r.l. è stata dichiarata fallita dal Tribunale di Roma con sentenza del 19.5.2016 e che la Curatela fallimentare intende procedere, nel più breve tempo possibile, a cedere a terzi (con le modalità previste dalla legge fallimentare) i terreni di proprietà della società fallita interessati dal progetto edificatorio di cui alla pratica in oggetto, giunta ormai alla sua fase conclusiva e che non è possibile pervenire alla stipula dell'atto d'obbligo nel termine indicato chiedendo una moratoria.

Ad oggi, pertanto, non risulta rilasciato a favore della EURO GEM COSTRUZIONI Srl alcun titolo edilizio che permetta la costruzione dell'edificio progettato sulle aree di sua proprietà ed oggetto della presente relazione **(Cfr. Allegato 18)**.

L'intervento proposto dalla EURO GEM COSTRUZIONI S.r.l. congiuntamente alla LGB GRUPPO IMMOBILIARE S.r.l. con il progetto sopra menzionato, prevede la realizzazione di un edificio a destinazione residenziale con tipologia edilizia a palazzina della cubatura f.t. di circa 5.794 mc. L'intervento è previsto unicamente sui lotti di terreno a suo tempo identificati al foglio 1013, allegato A, particelle 782, 1476, 1477, 1477, 1478, 1479, 1480, 1481 per una superficie reale di 3.291,08 mq **(Cfr. Allegato 19)**.

Il progetto approvato prevede la realizzazione di un edificio in elevazione su cinque livelli, da cielo a terra, che si sviluppa in:

- un piano seminterrato a destinazione cantine
- un piano rialzato a destinazione abitativa
- un piano primo a destinazione abitativa
- un piano secondo a destinazione abitativa
- un piano terzo a destinazione locali tecnici, lavatoi e stenditoi alcuni di proprietà esclusiva altri di proprietà condominiale.
- un piano coperture per pannelli solari e fotovoltaici

Tutti i piani sono collegati tra loro da due corpi scala denominati rispettivamente "A" e "B" con altrettanti ascensori che collegano unicamente i piani dal rialzato al secondo.

L'edificio, a sviluppo longitudinale, è composto da n. 35 unità abitative suddivisi in n. 18 unità abitative facenti parte il corpo scala "A" e " n. 17 facenti parte il corpo scala "B". L'ingresso all'edificio è posto su uno dei lati lunghi e due pozzi di luce, posizionati nella zona centrale dell'edificio assicurano l'illuminazione i due corpi scala.

Per quanto attiene alla distribuzione, gli appartamenti al piano terra sono complessivamente n. 11 suddivisi in n. 6 per la scala "A" e n. 5 per la scala "B" tutti collegati, ad eccezione dell'appartamento n. 6° trattandosi di monocale, alle sottostanti cantine per mezzo di una scala in muratura.



Tutti gli appartamenti del piano terra sono composti da soggiorno con angolo cottura, camera da letto, bagno, balcone e giardino con sottostante cantina, ad eccezione dell'appartamento n. 6A che è un monolocale composto da soggiorno/pranzo/letto, bagno balcone e giardino.

Al piano seminterrato, oltre alle cantine collegate agli appartamenti, sono previste altre n. 8 cantine – di minor dimensione – annesse agli appartamenti ed un locale per le vasche di accumulo dell'acqua piovana. Al piano seminterrato si accede anche dalle scale condominiali.

Al piano primo sono previsti complessivamente n. 12 appartamenti, tutti disposti su unico livello, dei quali n. 10 sono composti da soggiorno con angolo cottura, camera da letto, bagno, balcone mentre i n. 2 appartamenti restanti sono monolocali composti da soggiorno/pranzo/letto, bagno balcone.

Al piano secondo sono previsti complessivamente n. 12 appartamenti di cui n. 10 collegati ai locali tecnici al piano superiore mediante una scala interna in muratura. Di questi appartamenti n. 10 sono composti da soggiorno con angolo cottura, camera da letto, bagno, balcone mentre i n. 2 appartamenti restanti sono monolocali composti da soggiorno/pranzo/letto, bagno balcone.

Al terzo piano sono previsti i lavatoi, locali tecnici e stenditoi alcuni di pertinenza diretta dei sottostanti appartamenti del secondo piano, altri condominiali.

Il piano di copertura è a terrazzo ed è utilizzato per l'alloggiamento dei pannelli solari e dei pannelli fotovoltaici.

In base a quanto riportato nella relazione tecnica allegata al progetto approvato si evince che le fondazioni dell'edificio saranno realizzate in cemento armato su travi rovesce, struttura portante in elevazione (pilastri) ed orizzontale (travi) in cemento armato a maglia chiusa con solai in cemento armato e laterizio. Le scale saranno a soletta rampante e gradini appoggiati e la copertura sarà in cemento armata coibentata ed impermeabilizzata.

Le tamponature saranno realizzate a cassetta con laterizio nella parte interna, pannelli coibentati nel mezzo e esternamente parte in cortina e parte ad intonaco civile.

Infissi interni in legno lamellare e quelli interni in legno tamburato.

Pavimentazioni interne in ceramica, rivestimenti in ceramica, pavimentazione esterne e balconi in gres anti-scivolo, travertino per soglie, scale e copertine.

Impianto elettrico secondo normativa vigente, impianto idrico e di riscaldamento con tubature in multistrato.

## 14. STIMA DEL VALORE DI MERCATO

### CONSIDERAZIONI, ASSUNZIONI E PRESUPPOSTI VALUTATIVI

Per la stima del valore di mercato della proprietà immobiliare all'attualità sono state adottate le considerazioni, assunzioni e presupposti valutativi di seguito sinteticamente riportati.

- **Considerazioni:** la proprietà immobiliare in oggetto è composta da lotti terreno compresi in un comparto edificatorio che attribuisce alle aree una edificabilità secondo le vigenti norme di P.R.G. e di P.P.. Si considera pertanto che le proprietà immobiliari possano esprimere una cubatura a destinazione residenziale previo ottenimento dei titoli edilizi.
- **Assunzioni:** in attuazione al comparto edificatorio nel quale sono comprese le proprietà immobiliari in oggetto, è stata stipulata una Convenzione urbanistica e la EURO GEM COSTRUZIONI S.r.l. ha depositato ai competenti uffici di Roma Capitale un progetto per la realizzazione di un edificio a destinazione residenziale; il progetto è stato ritenuto assentibile previa stipula di un Atto d'obbligo a favore di Roma Capitale ed il rilascio del relativo Permesso di Costruire. Ad oggi la proprietà immobiliare è oriva di titolo edilizio che ne consenta l'edificazione ma si ritiene possibile che lo stesso possa essere richiesto ed ottenuto secondo la vigente normativa.
- **Presupposti valutativi:** il presupposto valutativo che si adotta per la stima del valore di mercato e che la proprietà immobiliare, nella sua interezza e nell'attuale status quo urbanistico e giuridico, venga acquistata da un operatore economico (c.d. soggetto attuatore) che, dopo avere ottenuto i necessari titoli edilizi, trasformi le aree realizzando la costruzione dell'edificio come da progetto a suo tempo presentato e venda *asset by asset* (frazionatamente) le singole unità immobiliari che lo compongono, ritraendone un profitto dall'investimento.

### PROCEDIMENTO DI STIMA

Sulla base del sopraesposto presupposto valutativo la dd&P, per stimare il valore della proprietà immobiliare, ha adottato il metodo del "Valore di Trasformazione" opportunamente adattato al caso di specie.

Il valore di trasformazione di una risorsa (immobile) suscettiva di valorizzazioni nella forma, nella funzionalità e nella destinazione, è pari alla differenza tra il valore di mercato della risorsa trasformata e il relativo costo di trasformazione.

L'adozione di tale metodo di stima (*trattandosi di aree edificabili*) risulta particolarmente utile per determinare il valore di un bene che, alla data della stima, non è utilizzabile ma è trasformabile in un prodotto edilizio previa esecuzione di opere.

Il valore di un bene suscettibile di una trasformazione (*aree edificabili*) si calcola attraverso la differenza attualizzata tra il previsto valore di mercato dell'immobile trasformato (*edificio residenziale con relative pertinenze*) e il costo necessario alla sua di trasformazione (*esecuzione di opere per la realizzazione*).

Il valore di trasformazione è un criterio di stima fondato sul valore di mercato e sul costo, dove il valore di mercato è il valore a cui è possibile vendere l'immobile trasformato sul libero mercato una volta ultimato, in blocco o frazionatamente, e il costo di trasformazione si connota come il costo di costruzione, di ricostruzione, di demolizione, di intervento, di recupero, di riqualificazione, di completamento, ecc., a seconda della costruzione, dell'opera o dell'intervento previsti dalla trasformazione medesima.

### CRITERIO DI VALUTAZIONE

Come sopra evidenziato il valore di trasformazione di un immobile è dato dalla differenza tra il valore del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione (possibile valore di vendita) e tutti i costi edilizi di trasformazione, comprensivi del profitto del promotore.

Il valore di trasformazione è dato dalla formula:

$$VT = VM/q^n - (K + UP)/q^n$$

Dove:

**VT** = Valore di mercato attuale dell'immobile da trasformare, ovvero il valore nel suo attuale stato

**VM** = Valore di mercato attuale dell'immobile dopo l'esecuzione delle opere di completamento

**K** = Costi di trasformazione attuali necessari al completamento

**UP** = Utile lordo del promotore

**q<sup>n</sup>** =  $(1 + r)^n$  = Montante annuale con **r** pari al saggio di attualizzazione e con **n** pari al tempo della trasformazione

Lo sviluppo della formula sopra citata prevede quindi la preventiva stima sia dei costi **K** sia del valore di mercato del prodotto edilizio trasformato **VM** pari ai ricavi ottenibili dalla vendita degli immobili dopo il loro completamento.

### TEMPISTICA DI TRASFORMAZIONE

In funzione della tipologia dell'operazione immobiliare, delle consistenze in termini di volume e superfici, e della tipologia di opere edilizie ed impiantistiche da realizzarsi per realizzare la costruzione come da progetto, sono stati ipotizzati i seguenti tempi.

La tempistica prevede che il soggetto attuatore proceda:

- alla presentazione ai competenti uffici di Roma Capitale delle pratiche edilizie necessarie all'ottenimento dei titoli edilizi per la costruzione dell'edificio (periodo stimato 12 mesi)
- esegua i lavori di costruzione dell'edificio (periodo stimato 24 mesi)
- dopo la fine dei lavori prosegua nella commercializzazione del prodotto edilizio sino alla vendita di tutte le unità immobiliari che compongono l'edificio (periodo stimato 12 mesi).

Si presuppone che la commercializzazione del prodotto edilizio inizi contestualmente al ritiro dei titoli edilizi. E' stato infatti stimato un periodo di commercializzazione di 36 mesi in considerazione del negativo andamento del mercato immobiliare di riferimento, del possibile assorbimento del prodotto edilizio nel contesto territoriale in funzione della domanda di immobili e dell'offerta già presente nella zona territoriale ove ricade l'intervento.

#### **CRITERIO DI STIMA DEL VALORE DEL BENE TRASFORMATO VM**

Il bene trasformato, ovvero l'edificio composto da abitazioni e pertinenze, in considerazione della propria destinazione d'uso, della tipologia edilizia e delle caratteristiche costruttive, è qualificabile come "ordinario" (unità abitative in palazzina con pertinenze esclusive ed aree comuni) e in ragione di questo, per la stima del valore di mercato del bene trasformato, la dd&P ha adottato il metodo del confronto di mercato.

Il metodo del confronto di mercato è un procedimento di stima del valore di mercato che si basa sul confronto tra l'immobile oggetto della stima (*soggetto*) e un insieme di immobili di confronto simili (*c.d. comparables*), contrattati di recente e di prezzo noto e ricadenti nello stesso segmento di mercato.

Il principale e più importante procedimento del metodo del confronto è il *Market Comparison Approach (MCA)* che si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo, ovvero i *comparables*.

Tale metodo di stima è un procedimento che traduce i confronti tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili.

#### **ANALISI DEI COMPABLES E BANCHE DATI**

Come detto il metodo del confronto di mercato è un procedimento di stima del valore di mercato che si basa sul confronto tra l'immobile in oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noto e ricadenti nello stesso segmento di mercato. In tale contesto è necessario individuare degli immobili di confronto, ovvero i *comparables*.

Non essendo il mercato immobiliare italiano “trasparente” risulta particolarmente complesso conoscere l’effettivo prezzo della compravendita di un immobile preso come *comparable* se non si è in possesso dell’atto di compravendita trascritto.

Il prezzo di vendita dei *comparables*, quando non si è in possesso degli atti di compravendita, può essere inteso come il prezzo richiesto che si desume dagli annunci di vendita, e tale prezzo richiesto normalmente è superiore al prezzo della possibile e futura transazione. Mediamente la contrazione tra il prezzo richiesto dal venditore ed il prezzo offerto dall’acquirente è compresa tra un -10% ed un – 15% ciò anche in considerazione della elevata offerta di immobili e della carente domanda.

La dd&P ha condotto una indagine diretta in loco assumendo informazioni sui valori di mercato mediamente praticati in zona ed assumendo informazioni generali sull’andamento del mercato immobiliare, locale definendo che il prezzo medio di vendita di una unità abitativa di nuova costruzione di analoga tipologia a quelle in oggetto, è compreso tra i 2.800,00 ed i 3.200,00 euro/mq.

La dd&P a riprova dei valori desunti dall’indagine diretta ha eseguito una verifica dei valori di vendita diffusi dall’OMI – Osservatorio Mercato Immobiliare della Agenzia del Entrate periodo 2° semestre 2016 per la microzona catastale ove ricade l’immobile in oggetto della stima. Tali valori unitari riferiti a “Abitazioni civili in buono stato di manutenzione” sono compresi tra i 2.000,00 e i 2.850,00 euro/mq.

Assumendo che il valore di mercato dell’immobile deve essere stimato in modo prudentiale trattandosi di beni oggetto di vendita per il soddisfacimento del ceto creditorio, ma assumendo che altrettanto deve rispecchiare, verosimilmente, il più probabile valore di mercato, la dd&P ha adottato per la stima sommaria del bene trasformato, il valore unitario di 3.000,00 euro/mq ritenendolo adeguato sia alla tipologia immobiliare che dovrà essere realizzata che al possibile andamento del mercato immobiliare di riferimento all’epoca dello loro immissione sul mercato.

#### **STIMA SOMMARIA DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE TRASFORMATO**

Il valore di mercato degli immobili trasformati, liberi da persone e cose, completi ed agibili, è stato sommariamente stimato con la seguente formula:

$$VM = SC \times Vu$$

Dove

**VM** = Valore di mercato degli immobili, espresso in euro

**SC** = Superficie Commerciale degli immobili, espressa in mq

**Vu** = Valore Unitario adottato per la stima, espresso in euro/mq

La dd&P ha determinato la Superficie Commerciale (SC) degli immobili in oggetto assumendo le superfici indicate dalla Proprietà. La superficie commerciale SC è stata computata adottando il disposto del DPR 138/98 armonizzato con quanto indicato nel *“Manuale operativo delle stime immobiliari”* edito dalla Direzione Centrale Osservatorio del Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi della Agenzia del Territorio – Capitolo 3 – Criteri di calcolo delle consistenze, ed adattato alla tipicità dell'immobile stesso.

Per la omogeneizzazione delle superfici sono stati adottati i seguenti coefficienti:

- UNITÀ ABITATIVA = 100%
- CANTINA = 25%
- BOX = 50%
- PORTICI = 35%
- BALCONI = 25%
- GIARDINO = 10% SINO ALLA SUPERFICIE DELLA UNITÀ ABITATIVA E 2% PER LA SUPERFICIE ECCELENTE

Il valore di mercato del bene trasformato, ovvero il possibile valore di vendita del prodotto edilizio una volta terminato è riportato nell'Allegato 20.

### **COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE**

I costi indiretti e diretti di trasformazione sono stati determinati secondo il seguente schema:

<b>COI</b>	Costo opere di idoneizzazione	<b>CTT</b>	Costo tecnico di trasformazione		<b>K</b>	Costo totale di trasformazione
<b>CSC</b>	Costo di ristrutturazione e completamento delle superfici coperte					
<b>CSE</b>	Costo di trasformazione superfici esterne					
<b>OUPS</b>	Oneri urbanizzazione primaria e secondaria	<b>OU</b>	Opere di urbanizzazione	Costi indiretti di trasformazione		
<b>OCC</b>	Contributi concessori sul costo di costruzione					
<b>OP</b>	Oneri professionali	<b>CG</b>	Costi di gestione dell'operazione			
<b>CAL</b>	Oneri per allacciamenti ai pubblici servizi					
<b>SG</b>	Spese generali del promotore					
<b>SC</b>	Spese di commercializzazione del prodotto finale					
<b>OFT</b>	Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti di trasformazione					
<b>OIA</b>	Oneri indiretti d'acquisto dell'immobile da trasformare in percentuale del valore incognito VT					
<b>OFA</b>	Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti di acquisto del bene da trasformare espressi in percentuale sul VT					
<b>UP</b>	Utile del promotore in percentuale sul valore di mercato del prodotto della trasformazione					

La dd&P ha adottato i seguenti costi sulla base dei costi medi di costruzione praticati nel territorio di Roma Capitale per edifici residenziali con standard qualitativo medio:

- (COI) Costo per opere di bonifica delle aree, opere provvisoriale di cantiere e saggi per le fondazioni, a corpo in euro 25.000
- (CSC) Costo di realizzazione dell'edificio in:
  - 800 euro/mq per il piano seminterrato
  - 1.200 euro/mq per il piani terra, primo e secondo

- 800 euro/mq per il piano terzo
- 450 euro/mq per il piano coperture
- (CSE) Il costo per opere di sistemazione delle aree a verde e della viabilità interna pari a 150 euro/mq
- (OUPS) Il costo degli oneri di urbanizzazione (*anche se in convenzione assunti a scomputo con realizzazione di opere*) è stato sommariamente adottato pari al 8,00% del costo di costruzione convenzionale dell'opera, quest'ultimo sommariamente adottato al 50% del costo di costruzione stimato
- (OCC) Il costo degli oneri concessori è stato sommariamente adottato pari al 8,00% del costo di costruzione convenzionale dell'opera, quest'ultimo sommariamente adottato al 50% del costo di costruzione stimato
- (OP) Il costo degli onorari professionali è stato adottato per una parte a corpo in euro 25.000 e per la parte di progetto, direzione dei lavori e sicurezza in cantiere al 6,00% di CTT.
- (CAL) Il costo degli allacciamenti ai pubblici servizi è stato adottato al 1,00% dei (CTT + OU).
- (SG) Il costo delle spese generali ed amministrazione è stato adottato al 2,00% dei (CTT + OU + OP)
- (SC) Il costo per le spese di commercializzazione è stato adottato pari al 2,00% di VM

#### **ONERI FINANZIARI SUI COSTI DI TRASFORMAZIONE**

Si è ipotizzato un ricorso al credito (debit) per una quota del 50% ed al capitale proprio (equity) per il restante 50%. Si è ipotizzato l'utilizzo del credito fondiario-edilizio con un saggio di interesse variabile considerando la breve durata dell'investimento dato da Euribor + *spread* e con un periodo di rimborso commisurato alle tempistiche di realizzazione e vendita del prodotto trasformato.

Il costo del debito è pari al tasso richiesto dalle banche per finanziare l'operazione immobiliare oggetto di valutazione, considerando lo specifico rischio operativo e la struttura finanziaria.

Il tasso base di riferimento utilizzato è l'Euribor a 12 mesi.

Lo spread bancario, pari a 600 punti base, è stato desunto da un'indagine diretta presso alcuni istituti di credito.

$$\text{KD} = \text{TASSO BASE} + \text{SPREAD}$$

$$\text{KD} = \text{TASSO EURIBOR A 12 MESI} - 0,13\%$$

$$\text{KD} = -0,13\% + 6,00\% = 5,87\%$$



### **UTILE DEL PROMOTORE**

L'utile lordo del promotore è stato calcolato in percentuale sul valore di mercato del bene trasformato. Si è ipotizzato un utile lordo del 20% considerando l'attuale contesto di mercato, la tipologia di operazione immobiliare e ipotizzando che sia lo stesso promotore a realizzare direttamente l'opera in economia o in sub appalto.

### **ONERI SUL VALORE DEL BENE DA TRASFORMARE**

Gli oneri di trasferimento dell'immobile da trasformare, assumendo che trattasi di un fallimento soggetto ad IVA, sono stati calcolati per imposte di registro al 9,00% e compensi notarili ed oneri vari nella misura del 3,00% del valore dell'immobile da trasformare.

### **ATTUALIZZAZIONE DEL VALORE DEL BENE TRASFORMATO E DEI COSTI DI TRASFORMAZIONE**

Il procedimento d'anticipazione all'attualità riguarda i ricavi ed i costi, compresi gli oneri finanziari maturati sino alla vendita delle unità immobiliari.

Tutte le componenti di rischio sono inglobate nella voce relativa al profitto del promotore e conseguentemente l'attualizzazione rappresenta un mero trasferimento di somme monetarie da un momento temporale ad un altro.

Per l'attualizzazione la dd&P ha adottato un tasso medio pari a quello dei titoli a rischio nullo relativi ad investimenti di durata comparabile con quella dell'operazione considerata.

E' stato quindi adottato il tasso *risk free* nominale dei Titoli di Stato:

- BTP asta di maggio 2017 scadenza 3 anni = rendimento medio annuale 0,25%

Assunto quanto sopra è stata determinata l'attualizzazione di ciascuna componente di ricavo e di costo.

### **DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE DA TRASFORMARE – VALORE DI MERCATO**

Il valore del bene da trasformare è stato determinato applicando la formula di seguito riportata (CFR. ALLEGATO 21):

$$VT = (VM - CT) / (1 + a/q^n)$$

**Sviluppando la formula viene determinato VT = euro 765.000,00 pari a circa 132,00 euro/mc edificabile.**

### **Formazione di lotti**

Sulla base della documentazione esaminata (analisi urbanistica e convenzione urbanistica) si ritiene che la proprietà immobiliare non possa essere venduta frazionatamente in piu' lotti ma debba essere necessariamente essere venduta nella sua interezza.

### **CONCLUSIONI DI VALORE – STIMA DEL VALORE DI MERCATO ALL'ATTUALITÀ**

**La dd&P stima il valore di mercato della proprietà immobiliare con il metodo del valore di trasformazione, nello status quo alla data del sopralluogo, complessivamente in euro 765.000,00 (settecentosessantacinquemila).**

Tanto si doveva in assolvimento dell'incarico conferitoci.

Roma, 31 luglio 2017

de Marinis, de Pinedo & Partners S.r.l.  
*Il Responsabile della Valutazione*  
*A.l. Simone de Marinis*