



Perizia di stima dell'area destinata a Piano di zona Comune di Sant'Angelo Romano località Arrovello

Il sottoscritto Lorenzo Bastianelli nato a Roma (RM) il 26/09/1973 residente in Roma via Manzoni 101, con studio professionale in Roma via Tiburtina 155, iscritto all'Ordine degli Architetti di Roma sez. A al n. 13635, su incarico ricevuto dalla Dr.ssa Prof.ssa Irene Bertucci, Dottore Commercialista, in qualità di Commissario Liquidatore della Cooperativa
con sede in _____

redige la presente perizia di stima del valore di mercato dei terreni di proprietà della succitata Cooperativa.

1) - Premesse di fatto

La determinazione dell'eventuale valore di mercato del terreno è effettuata sulla base della ricerca del prezzo di mercato di terreni simili a quello oggetto di stima; ed è determinato attraverso una stima comparativa che determina un valore di € 25,00 a mq.

Tuttavia in considerazione del fatto che il comune di Sant'Angelo Romano è dotato di un Piano per l'Edilizia Economica e Popolare denominato P.E.E.P. Sant'Angelo Romano approvato dal Consiglio Comunale con delibera n.52 in data 28 giugno 1996, ai sensi della L.167/62; ed il terreno, come si evince dal certificato di destinazione urbanistica, ricade in "Zona di P.R.G. C-P.E.E.P., destinazione urbanistica Piano per l'Edilizia Economica e Popolare", l'area oggetto di stima, è ceduta esclusivamente per la costruzione di alloggi di tipo economico; e non ha un valore di libero mercato.

La conseguenza di quanto esposto rende impossibile la stima dell'area ai valori di mercato ordinari, non restando altra scelta che valutarla secondo i criteri imposti dalla legislazione sull'edilizia pubblica.

Pertanto, per le aree destinate ad interventi di edilizia economico-popolare in Sant'Angelo Romano (Rm), il loro valore è stabilito dal Comune stesso in relazione al prezzo/costo/corrispettivo d'esproprio delle aree da assegnare agli operatori, riferito ai metri cubi di costruzione.

L'art.35 della L.865/71 prescrive che le aree comprese nel Piano di Zona approvato debbano essere acquisite dal Comune e concesse in diritto di

superficie o cedute in proprietà ad Enti, Cooperative e privati aventi i requisiti previsti per l'assegnazione di alloggi economici e popolari.

Con atto n.63 del 23 settembre 1996 il Consiglio Comunale ha approvato specifico regolamento per l'assegnazione delle aree del P.E.E.P. Sant'Angelo Romano

In data 21 aprile 1999 con delibera del Consiglio Comunale n.42 è stato approvato lo schema di convenzione per il P.E.E.P., in data 22 ottobre 1999 è stata stipulata convenzione tra il Comune di SANT'ANGELO ROMANO con sede in Sant'Angelo Romano (RM), Piazza Santa Liberata n.2, C.F. 86002210580, e la _____ a responsabilità limitata, con sede in Sant'Angelo Romano (RM), via _____

2) - Stima del valore dell'area al 1999

Per gli effetti di tale convenzione il Comune di Sant'Angelo Romano cede in proprietà alla _____, in località Arrovello un appezzamento di terreno di mq.2011 (duemilaundici) così composto:

- Fg.6 - Part.IIa 1254 di a.01 ca.98;
- Fg.6 - Part.IIa 1268 (già 439/i - oggi 1432 e 1433) di a.08 ca.00
- Fg.6 - Par.IIa 1269 (già 439/j) di a.10 ca 13

Su tale area è prevista la realizzazione di mc. 4.200 (quattromiladuecento) residenziali ed i relativi servizi di pertinenza comprensivi di parcheggi.

A fronte di tale cessione la _____ Corrisponde al comune di Sant'Angelo Romano il corrispettivo della concessione del diritto di proprietà ed il corrispettivo delle opere di urbanizzazione, secondo le modalità riportate in convenzione, ed il corrispettivo dovuto per la concessione edilizia.

Il corrispettivo per le aree concesse in diritto di proprietà è fissato in £ 30.086.600 (trentamilionioctantaseimilaseicento), corrisposto dagli assegnatari al Comune in data 09 marzo 1999 mediante pagamento di bollettino di conto corrente postale e così suddiviso:

- 2.470 £/mc. (duemilaquattrocentosettanta) riferito alla cubatura realizzabile (mc 4.200);
- £ 13.200.000 (tredicimilioniduecentomila), comprensivi di IVA per il frazionamento dell'area in quota parte (16,8675%);
- 1.000 £/mq. (mille) riferito all'area non utilizzata ai fini della volumetria (mq 618,59);



- £ 100.000.000 (centomilioni) per le miglorie apportate da riconoscere ai detentori delle aree in quota parte (16,8675%).

2) - Stima del valore dell'area al 2012

Con convenzione stipulata tra il Comune di Sant'Angelo Romano e la _____ il 28 novembre 2012 atto Notaio Valerio Tirone, viene certificata l'incompleta realizzazione del programma edilizio da parte della Concessionaria _____ a causa di un atto di usucapione, su parte del lotto concesso (sentenza del 07 maggio 1998 del Tribunale di Tivoli), che limitava la disponibilità dell'area, riducendone di conseguenza la cubatura realizzabile a mc. 3.489,93 (tremilaquattrocentottantanove virgola novantatre).

A seguito di ciò la _____ presenta la DIA n.6795 del 17 ottobre 2007 che rimodula la progettazione in funzione dell'area usucapita (Fg.6 P.IIa 1433).

Altresì la presenza della condotta dell'acquedotto comunale, che attraversa parte del lotto, impone il rispetto di un margine di sicurezza della condotta stessa, con conseguente ulteriore limitazione alla costruzione impedendo di fatto la realizzazione dell'edificio A.

La concessionaria si limita, quindi, alla sola realizzazione dell'edificio B per complessivi mc.1.850 (milleottococinquanta) con una perdita di volumetria pari a mc.2.350 (duemilatrecentocinquanta).

Il Comune con delibera del Consiglio Comunale n.36 del 09 dicembre 2010, approva lo schema di Convenzione tra il Comune stesso ed il consorzio Arrovello 2000, di cui la _____ fa parte, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, e propone di assegnare alla Soc. Coop. altra area interna al P.di Z. tale da compensare la cubatura non ancora realizzata; trattasi di area di mq.1.217 (milleduecentodiciassete) Fg. 06 - Part.IIa 1544 nella quale è prevista la realizzazione di mc.3.600 (tremilaseicento) residenziali.

Il corrispettivo per le aree concesse in diritto di proprietà, essendo stato già totalmente versato dalla _____ in rapporto alla volumetria di mc.4.200 (quattromiladuecento) della prima convenzione, riguarda solo la quota parte eccedente della nuova assegnazione che è pari a (3.600-2.350) mc.1.250 (milleduecentocinquanta). Il costo è pari ad €/mc 3,70 (tre,70) per un totale di €4.625,00 (quattromilaseicentoventicinque,00) corrisposto a mezzo bonifico intestato al Comune di Sant'Angelo Romano

3) - Stima del valore dell'area al dicembre 2017

Dalle premesse si determina il valore dell'area in considerazione del costo al mc. calcolato nel 1999 di € 3,70 ((€30.086.600 : mc.4.200) x 1.936,27) che a seguito della rivalutazione Istat calcolata per il periodo dal 22/10/1999 al 31/12/2017 corrisponde a 5,05 €/mc., e cioè € 11.867,50 (mc.2.350 x €5,05 – cubatura residua non realizzata)

Per l'eccedenza riconosciuta nel 2012 di mc.1.250 il costo rivalutato di €3,70 al mc. dal 28/11/2012 al 31/12/2017 corrisponde a 3,77€/mc., e cioè € 4.712,50 (mc.1.250 x €3,77)

Si rileva, quindi il valore dell'area al dicembre 2017 di € 16.580,00 (sedicimilacinquecentottanta /00).

Roma, li 15 marzo 2018

Firmato



ALLEGATI

All. A – Convenzione del 22/10/1999

All. B – visura storica fg 6 pert. 1432

All. C – visura storica fg 6 pert. 1433

All. D - visura storica fg 6 pert. 1254

All. E – convenzione del 28/11/2012

All. F – visura storica fg 6 part. 1544

All. G – estratto di mappa fg 6

All. H – atto di usucapione – sentenza 07/08/1998

All. I – corrispondenza coop Poggio Cesi/Comune SAR

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
Ufficio Asseveramento Perizie e Traduzioni

VERBALE DI GIURAMENTO

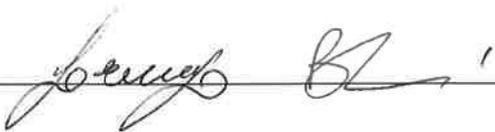
CRONOLOGICO

N. 3071

Addì 16 MAR. 2018 avanti al sottoscritto Cancelliere è presente
il Signor Lorenzo Bastianelli
documento C.I. N. AT3596343
rilasciato da COMUNE DI ROMA il 07/08/2012
il quale chiede di asseverare con giuramento il suesteso atto.

Il Cancelliere, previa ammonizione sulla responsabilità penale (art.483 c.p.)
derivante da dichiarazioni mendaci, invita il comparente al giuramento, che
egli presta ripetendo: **“Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto
all’incarico affidatomi al solo scopo di far conoscere la verità”**.

Letto, confermato e sottoscritto.





IL FUNZIONARIO
ROBERTO ROBERTO