

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

GIUDICE DELEGATO CONS. FRANCESCO COTTONE

COMMISSARIO GIUDIZIALE AVV. MARIA FEDERICA OLIVIERI

LIQUIDATORE GIUDIZIALE PROF. AVV. GIORGIO LENER

CONCORDATO PREVENTIVO N. 71/2021 OSTILIA SRL

**RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA SUI TERRENI DI PROPRIETA'
DELLA OSTILIA S.R.L.**

**SITI IN COMUNE DI CERVETERI – LOC. CAMPO DI MARE
(TERRENI CON POSSIBILE CAPACITA'EDIFICATORIA)**

1. PREMESSA	2
2. LOCALIZZAZIONE DEI TERRENI	2
3. DESCRIZIONE DEI TERRENI ED ANALISI CATASTALE	4
4. INQUADRAMENTO URBANISTICO	6
5. SINTESI DEL METODO DI STIMA.....	11
6. VALUTAZIONE DEI TERRENI	13
CALCOLO DELLA CONSISTENZA	15
7. CONCLUSIONI	21

1. PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Marcello Scifoni, professionista iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Roma al n. 11691, con studio in Roma, Viale Parioli n. 90 ha ricevuto incarico dal Commissario Liquidatore Prof. Avv. Giorgio Lener di redigere una perizia tecnico estimativa sulle aree di proprietà della Società "Ostilia Srl" – (CP n°71/2021) site nel Comune di Cerveteri, località Campo di Mare, non comprese nella perimetrazione della Variante Speciale del nucleo edilizio abusivo del comprensorio di Campo di Mare, ma indentificate come aree potenzialmente edificabili nella Variante di Piano Regolatore Generale.

Al fine di espletare l'incarico conferitogli, il sottoscritto ha svolto opportuni accertamenti, analisi ed indagini di carattere tecnico-economico allo scopo di raccogliere tutti gli elementi utili alla determinazione del più probabile prezzo di mercato in comune commercio, attribuibile ai beni oggetto della stima.

2. LOCALIZZAZIONE DEI TERRENI

I terreni sono situati nel Comune di Cerveteri, in località Campo di Mare, in un'area compresa tra la Ferrovia Roma-Pisa ed il Comprensorio Campo di Mare, che si estende tra il Fosso di Zambra e la strada Vicinale di Fontana Morella.



Il Comune di Cerveteri, si trova a Nord di Roma e si estende su una fascia compresa tra la costa tirrenica ed i monti della Tolfa.

La zona in esame, ricompresa nell'ambito del Piano di Lottizzazione "Campo di Marte" adottato con D.C.C. di Cerveteri n°25 del 10.05.1961, è stata oggetto di espansione urbanistica a partire dagli anni '50, e oggi risulta essere un'area caratterizzata da una edilizia prevalentemente residenziale per lo più turistica, con tipologia edilizia a villini uni/bifamiliari ad uno/due piani fuori terra e circondati da ampi giardini.

Il territorio è caratterizzato da un forte fenomeno di pendolarità dall'area romana e da una struttura produttiva e di servizio, originariamente legata all'agricoltura estensiva, che si è andata via via indebolendo, incapace di trattenere al suo interno livelli occupazionali adeguati.

La zona è facilmente raggiungibile da Roma, sia percorrendo la S.S. 1 Aurelia, sia l'Autostrada A12 Fiumicino-Civitavecchia, è inoltre servita dalla Ferrovia Civitavecchia-Roma e dalla Ferrovia Roma-Viterbo.

3. DESCRIZIONE DEI TERRENI ED ANALISI CATASTALE

I terreni oggetto di valutazione sono costituiti da vari lotti compresi tra Marina di Cerveteri e Campo di Mare.

Detti terreni di proprietà della Ostilia che non sono all'interno del perimetro della Variante Speciale (Piano di Recupero del nucleo abusivo "Campo di Mare"), ricadono però nelle aree da sviluppare attraverso l'attuazione di un PrInt (Programma Integrato di Intervento) ai sensi dell'Art. 16, Legge n. 179/92, nonché della L.R. n. 22/1997, così come modificata dalla L.R. n. 10/2011.

La nuova Variante al PRG non ancora approvata inserisce alcune aree nel nuovo perimetro del piano stesso, assegnando ad esse una potenzialità edificatoria, da validare solo a seguito dell'approvazione.

Nella presente perizia si analizzano i soli terreni che hanno una specifica capacità edificatoria non considerando quelli che manterranno le caratteristiche di terreni agricoli, oggetto di altra specifica valutazione e dei terreni che sono individuati nel Piano come aree per Servizi Pubblici e pertanto prive di qualsiasi valore commerciale.

I terreni in esame si presentano per lo più come aree libere situate ai margini del tessuto residenziale e circonscritte da un sistema infrastrutturale di livello urbano di collegamento e di attraversamento.

Dal punto di vista catastale sono così identificati:

	FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE	REDDITI	
						dominicale	agrario
FOGLIO 53	53	1568	seminativo	2	41326	384,18	181,42
	53	120	seminativo	2	260	2,42 €	1,14 €
	53	121	seminativo	2	972	9,04 €	4,27 €
	53	123	seminativo	2	975	9,06 €	4,28 €
	53	125	seminativo	2	975	9,06 €	4,28 €
	53	127	seminativo	2	975	9,06 €	4,28 €
	53	129	seminativo	2	975	9,06 €	4,28 €
	53	131	seminativo	2	975	9,06 €	4,28 €
	53	133	seminativo	2	958	8,91 €	4,21 €
	53	135	seminativo	2	975	9,06 €	4,28 €
	53	137	seminativo	2	975	9,06 €	4,28 €
	53	138	seminativo	2	975	9,06 €	4,28 €
	53	139	seminativo	2	975	9,06 €	4,28 €
	53	140	seminativo	2	975	9,06 €	4,28 €
	53	141	seminativo	2	1646	15,30 €	7,23 €
	53	142	seminativo	2	996	9,26 €	4,37 €
	53	1567	seminativo	4	823	2,98 €	1,91 €
	53	144	seminativo	4	3	0,01 €	0,01 €
	53	1028	seminativo	2	9196	85,49 €	40,37 €
	53	1047	seminativo	3	3956	24,67 €	13,28 €
	53	1054	seminativo	3	4720	29,43 €	15,84 €
	FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE	REDDITI	
						dominicale	agrario
	55	1836	seminativo	3	41876	261,15 €	140,58 €
	55	1839	seminativo	3	3413	21,28 €	11,46 €
	55	1487	seminativo	3	3970	24,76 €	13,33 €
	55	1492	seminativo	2	17400	157,44 €	76,38 €
	55	1493	seminativo	2	5590	50,58 €	24,54 €
	FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE	REDDITI	
						dominicale	agrario
FOGLIO 61	61	239	pascolo	2	356	0,15 €	0,11 €
	61	3	seminativo	4	5676	19,44 €	13,19 €
	61	244	seminativo	3	2650	16,53 €	8,90 €
	61	116	seminativo	3	594	3,83 €	1,99 €
	61	117	seminativo	3	1352	8,73 €	4,54 €
	61	119	seminativo	3	1352	8,73 €	4,54 €
	61	121	seminativo	3	1360	8,78 €	4,57 €
	61	123	seminativo	3	1360	8,78 €	4,57 €
	61	125	seminativo	3	1360	8,78 €	4,57 €
	61	127	seminativo	3	1340	8,65 €	4,50 €

4. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il P.R.G. del Comune di Cerveteri

L'edificazione del comparto di Campo di Mare ha avuto inizio con la Deliberazione del Consiglio Comunale di Cerveteri n. 25 del 10 maggio 1961, con la quale veniva adottato il Piano di Lottizzazione denominato "Campo di Mare". Tale piano risultava già incluso, seppur con prescrizioni, nel Programma di Fabbricazione e nel relativo Regolamento Edilizio adottati con D.C.C. n. 22 del 20 settembre 1960, subordinandone tuttavia l'attuazione alla stipula di una specifica convenzione urbanistica. L'intervento interessava una superficie complessiva di circa 170 ettari.

L'iter di approvazione proseguì con il parere favorevole espresso dal Provveditorato alle Opere Pubbliche con nota prot. n. 8737 del 14 luglio 1961, subordinato all'approvazione del Programma di Fabbricazione da parte del Ministero dei Lavori Pubblici. Successivamente, con Deliberazione della Giunta Municipale n. 182 del 12 dicembre 1962, venne approvata una prima convenzione relativa al Piano di Lottizzazione, la quale tuttavia non fu sottoposta all'esame dell'Amministrazione Provinciale.

In data 27 maggio 1963, con D.C.C. n. 29, fu approvato un nuovo schema di convenzione, in sostituzione del precedente. Con tale atto, le società proponenti si impegnavano alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria — tra cui rete viaria, cavalcavia, rete idrica e stazione di pompaggio, pubblica illuminazione, reti elettrica e telefonica, sistema fognario e impianto di depurazione — nonché al versamento al Comune di Cerveteri della somma di 30.000.000 di lire.

Successivamente, con D.C.C. n. 34 dell'11 dicembre 1963, vennero approvati ulteriori elaborati progettuali contenenti rettifiche al piano,

finalizzate ad adeguarlo alle Norme Tecniche di Attuazione del Programma di Fabbricazione, che risultava adottato ma non ancora approvato.

L'iter di approvazione del Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di Cerveteri si concluse con il parere favorevole, seppur con prescrizioni, espresso dal Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici con voto n. 35 del 13 gennaio 1970. In seguito, la Regione Lazio, con nota prot. n. 1401 dell'11 luglio 1979, espresse parere favorevole al PRG introducendo modifiche e prescrizioni rilevanti, tra cui il ridimensionamento della lottizzazione di Campo di Mare. In particolare, la volumetria edificata venne congelata a 677.000 mc, consentendo esclusivamente interventi di recupero subordinati alla stipula di apposita convenzione urbanistica, finalizzata al reperimento di standard minimi pari a 24 mq per abitante da destinare a verde pubblico, parcheggi e servizi collettivi.

Il Consiglio Comunale, con D.C.C. n. 111 del 22 dicembre 1979, approvò le controdeduzioni alle prescrizioni regionali. Il PRG venne definitivamente approvato dalla Regione Lazio con Deliberazione della Giunta Regionale n. 3505 del 7 giugno 1980 e successivamente recepito con deliberazione comunale nel 1981.

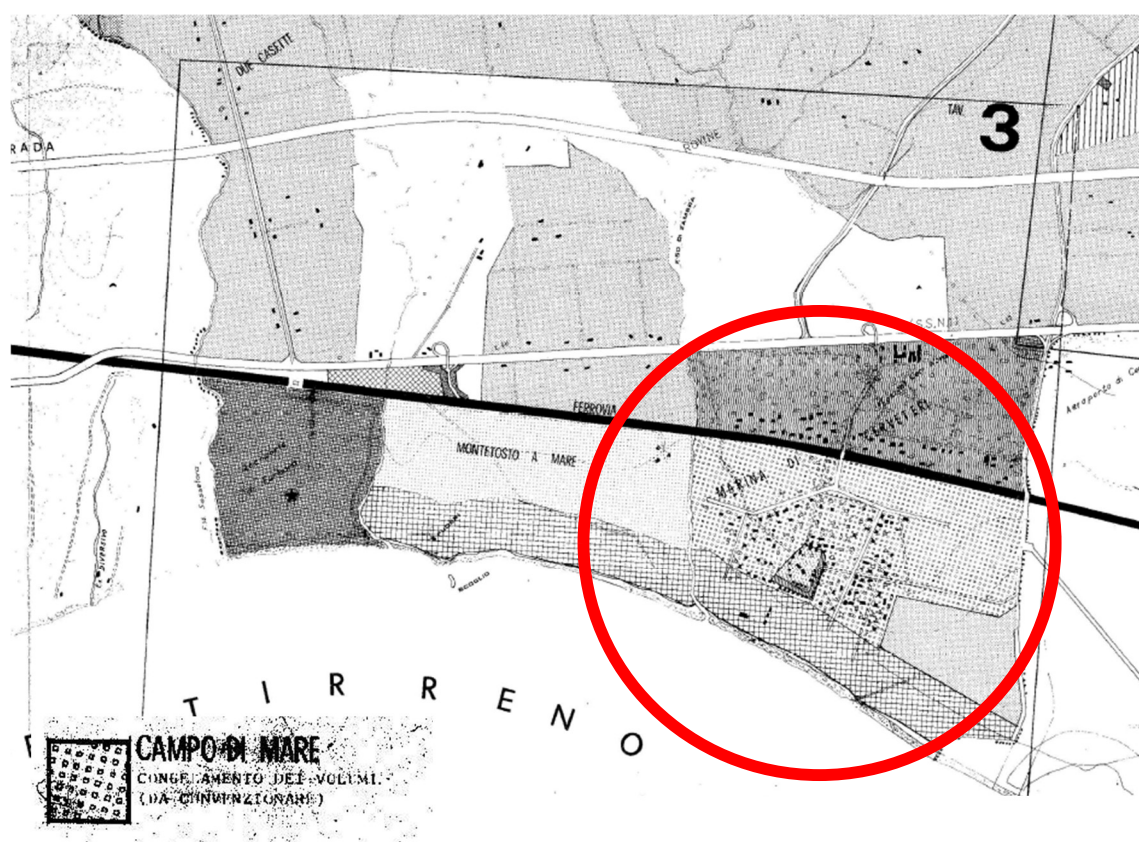
In epoca più recente, con D.C.C. n. 1 del 14 gennaio 2016, il Comune di Cerveteri ha adottato la perimetrazione del nucleo edilizio abusivo di Campo di Mare, ai sensi della normativa regionale vigente, al fine di predisporre una variante speciale orientata al recupero, alla riqualificazione e al corretto inserimento urbanistico dell'area.

Con D.C.C. n. 18 del 2 maggio 2017 è stata quindi adottata la Variante Generale al PRG, che per l'ambito del nucleo abusivo prevede l'attuazione di un piano di recupero, mentre per un ambito territoriale più ampio

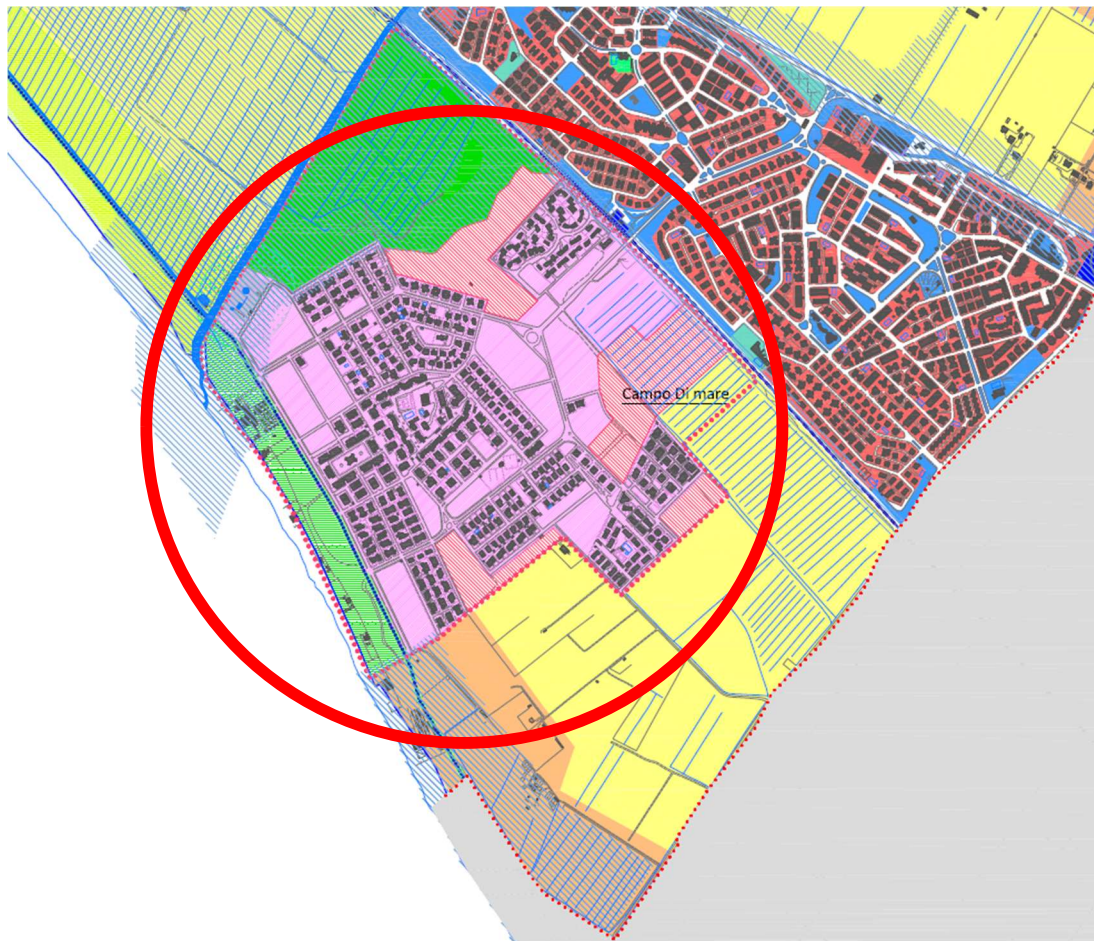
introduce un Programma Integrato di Intervento (PrInt), ai sensi della normativa nazionale e regionale vigente.

Infine, con D.C.C. n. 37 del 6 agosto 2021, è stata adottata la Variante Speciale al PRG finalizzata al recupero del nucleo edilizio abusivo di Campo di Mare, ai sensi dell'art. 4 della Legge Regionale 2 maggio 1980, n. 28 e successive modifiche e integrazioni.

P.R.G. anno 1981



Variente Generale al PRG - D.C.C. n. 18 del 2 maggio 2017



TESSUTI DA CONSOLIDARE

-  Tessuti da consolidare; Cerveteri
-  Tessuti da consolidare: I Borghi Agricoli
-  Tessuti di Recupero Urbanistico del Nucleo Abusivo di Cerqueto, Furbara e Campo di Mare (L.R. 28/80).
-  Programmi Integrati degli ambiti strategici: Il Fronte Mare
-  Programmi Integrati degli ambiti strategici: la Porta di Cerveteri
-  **Ambiti da attuare attraverso Print**
-  Tessuti per attività

PARCHI E AREE PROTETTE

-  Parchi urbani e territoriali
-  Parco Naturalistico del Litorale
-  Parco Attrezzato del Litorale
-  Parco Archeologico territoriale
-  Vincolo archeologico 1089/39
-  Aree gravate da vincoli sovraordinati
-  Linea Demanio Marittimo S.I.D.

TERRITORIO EXTRAURBANO

-  Aree agricole caratterizzate da una produzione agricola specializzata (E.1)
-  Aree a non elevato frazionamento fondiario con presenza di aziende di notevole estensione (E.2)
-  Aree con preesistenze insediative per lo sviluppo di attività complementari ed integrate all'attività agricola (E.3)
-  Terreni boscati o da rimboschire (E.4)

I terreni come detto sono identificati secondo la nuova Variante al PRG del Comune di Cerveteri nei Tessuti da Consolidare – Ambiti da Attuare attraverso Print, definiti all'art. 45 delle NTA.

Si riportano gli indici prescritti.

È, pertanto, consentita l'edificazione dei lotti liberi come di seguito dettagliato:

- lotto minimo di superficie maggiore o uguale a 1.000 mq –

UF 0,2 mq/mq, - Hmax 3 piani, -

IP 30% di SF, - DA 1 albero/250 mq di SF, -

DAR 1 arbusto/100 mq di SF, -

DF non inferiore a 10,00 metri tra pareti di edifici antistanti di cui almeno una finestrata, DC e DS non inferiore a quanto prescritto dal Regolamento Edilizio.

Dalle ultime interlocuzioni con il Comune di Cerveteri aventi ad oggetto l'iter di approvazione della Variante al PRG, avvenute il giorno 26.05.2026, tramite piattaforma Teams, con l'Ing. Manuela Lasio, Dirigente dell'Area 4 – Assetto, Uso e Sviluppo del Territorio del Comune di Cerveteri, è emerso che per la Variante Generale al Piano Regolatore Generale (PRG), a seguito della quale potrà essere avviato il PrInt, l'iter amministrativo risulta già in corso e allo stato attuale il Comune sta procedendo alla fase di redazione delle controdeduzioni da parte dei tecnici incaricati. Successivamente, il relativo rapporto verrà trasmesso alla Regione e agli Enti competenti ai fini dell'acquisizione dei prescritti pareri.

Conclusa tale fase, la Variante sarà analizzata in Conferenza Stato-Regioni per l'approvazione finale. A seguito dell'approvazione definitiva, il Comune provvederà all'emanazione della relativa Delibera.

Solo successivamente si potrà procedere con la definizione del Piano Attuativo attraverso un Programma Integrato di Intervento e con la stipula dell'apposita Convenzione.

Le tempistiche complessive di approvazione, allo stato attuale sono di difficile quantificazione, in quanto strettamente connesse ai tempi istruttori e ai pareri degli enti sovraordinati coinvolti nel procedimento. Ottimisticamente l'iter approvativo potrebbe concludersi entro il 2027.

5. SINTESI DEL METODO DI STIMA

La valutazione dei terreni oggetto di perizia è stata effettuata con il metodo del “costo di costruzione” o di “trasformazione” come di seguito descritto.

Metodo del “costo di costruzione” o di “trasformazione”

Il criterio si basa sulla determinazione del valore di trasformazione sul presupposto che il terreno viene considerato edificabile e pertanto come un bene di produzione dal quale, con l'applicazione di un capitale equivalente al costo di trasformazione, si ottiene un prodotto edilizio.

Se pertanto si esprime con V_a il valore dell'area, con k il costo di trasformazione e con V_m il valore del fabbricato si avrà la seguente equazione:

$$V_a = V_m - K$$

Nel costo di trasformazione concorrono vari fattori che riguardano, oltre agli oneri diretti di costruzione, tutti gli oneri derivanti dalle urbanizzazioni, dalle spese tecniche e dalle esposizioni finanziarie e di commercializzazione. Tale costo, incrementato di una percentuale per spese generali ed utili d'impresa consente di determinare il valore residuo delle aree edificabili per differenza con il profitto presunto dei manufatti costruiti.

Il valore degli immobili costruiti finiti verrà determinato con il metodo sintetico del “confronto” che si basa sul principio che i prezzi dei beni essendo questi dati concreti relativi ad avvenute contrattazioni in una determinata area di mercato, restano costanti se non intervengono variazioni nei fattori locali o

generali che li condizionano.

Sapendo che il valore di mercato è una previsione, ovvero la stima del prezzo che quel bene renderebbe qualora fosse messo in vendita in condizioni ordinarie di mercato ed in regime di effettiva libera concorrenza, per il confronto estimativo si sono osservate le seguenti condizioni:

- eguale destinazione d'uso
- eguale area di mercato
- eguale periodo economico
- eguale classe economica e tipologia strutturale.

Il bene stimato e quelli presi come riferimento per il confronto sono ubicati nella medesima zona urbanistica e di mercato ed hanno le stesse caratteristiche intrinseche sia interne delle unità immobiliari che delle proprietà condominiali e le stesse caratteristiche estrinseche derivanti dall'ubicazione delle unità immobiliari nel contesto.

Dall'indagine sono scaturiti i valori esposti al seguente punto, valori che costituiscono le risultanze effettive medie rilevate tra un minimo ed un massimo di valore.

In definitiva il valore dell'area edificabile risulterà determinato dalla seguente formula che esprime la differenza tra il valore dei fabbricati finiti e tutti i costi da sostenere per la costruzione, compresi i profitti derivanti dall'iniziativa, attualizzato in funzione del tempo intercorrente tra la data della stima e la presunta data di inizio della redditività del bene.

$$V_a = \frac{V_m - (ZK + I_p + P)}{(1+r)^n}$$

Dove:

V_a = valore attuale dell'area

V_m = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

ZK = costi relativi alla costruzione

I_p = interessi passivi per anticipazione dei capitali

P = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario

r = saggio netto di investimenti nel settore edilizio

n = tempo, espresso in numero di anni, intercorrente tra la stima e l'inizio di redditività del fabbricato

6. VALUTAZIONE DEI TERRENI

Valutazione immobili finiti (metodo sintetico comparativo)

Indagini di mercato

Dall'indagine svolta visionando i prezzi richiesti dalle maggiori agenzie immobiliari è stato determinato il seguente valore medio:



€ 145.000

ar
ea

Bilocale via Gabriele Marini 7, Cerenova, Cerveteri

2 locali 64 m² 1 bagno Piano 1

No Ascensore Terrazzo Parzialment...

MESSAGGIO VISITA

VETRINA 1/25



€ 259.000

TEMPOCASA

Trilocale via delle Aralie, Cerenova, Cerveteri

3 locali 95 m² 2 bagni Piano T

No Ascensore

MESSAGGIO VISITA

TOP 1/23



NUOVO

STAR

3/9

€ 155.000

MAGDA IMMOBILIARE

Bilocale via Oriolo 11, Cerenova, Cerveteri

2 locali

50 m²

1 bagno

Piano T

No Ascensore

MESSAGGIO

VISITA



PREMIUM

4/14

€ 99.000

TECNOCASA

Bilocale via dei Tirreni 2, Cerenova, Cerveteri

2 locali

30 m²

1 bagno

Piano 3

Ascensore

Balcone

Parzialmente...

MESSAGGIO

VISITA

I valori riscontrati dall'indagine svolta, visionando i prezzi richiesti, hanno determinato un valore medio a metro quadro per gli appartamenti residenziali pari a circa 2.850,00 €/mq.

In considerazione del fatto che la valutazione riguarda fabbricati di nuova edificazione si ritiene corretto non applicare coefficienti di abbattimento derivanti da eventuali contrattazioni in fase di vendita.

Consultazione valori OMI

Per le abitazioni di tipo villini con stato di conservazione normale i valori di mercato oscillano da un minimo di 1.550,00 €/mq ad un massimo di 2.250,00 €/mq.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: CERVETERI (C552)

Fascia: Suburbana

Zona: CERENOVA - CAMPO DI MARE (VIALE CAMPO DI MARE)

Codice zona: E1

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione prevalente: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1450	2100	L	6	8,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1200	1800	L	5,3	7,5	L
Box	NORMALE	750	1100	L	3	4,3	L
Ville e Villini	NORMALE	1550	2250	L	5,5	8	L

[Stampa](#) [Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni

Spazio disponibile per annotazioni

Mappa fasce OMI



Mappa zona OMI



In considerazione della tipologia degli immobili in esame di nuova costruzione, si assume il valore massimo tra quelli indicati e cioè pari a 2.250,00 €/mq incrementato del 15% (€/mq 2.600,00) trattandosi di nuove costruzioni che è quello che appare ragionevolmente più vicino alla realtà.

Mediando i valori derivanti dall'indagine di mercato con il valore massimo riportato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare si ottiene un valore unitario di stima pari a 2.700,00 €/mq

CALCOLO DELLA CONSISTENZA

La valutazione del compendio immobiliare viene elaborata sulla base della potenziale capacità edificatoria secondo quanto stabilito nelle norme

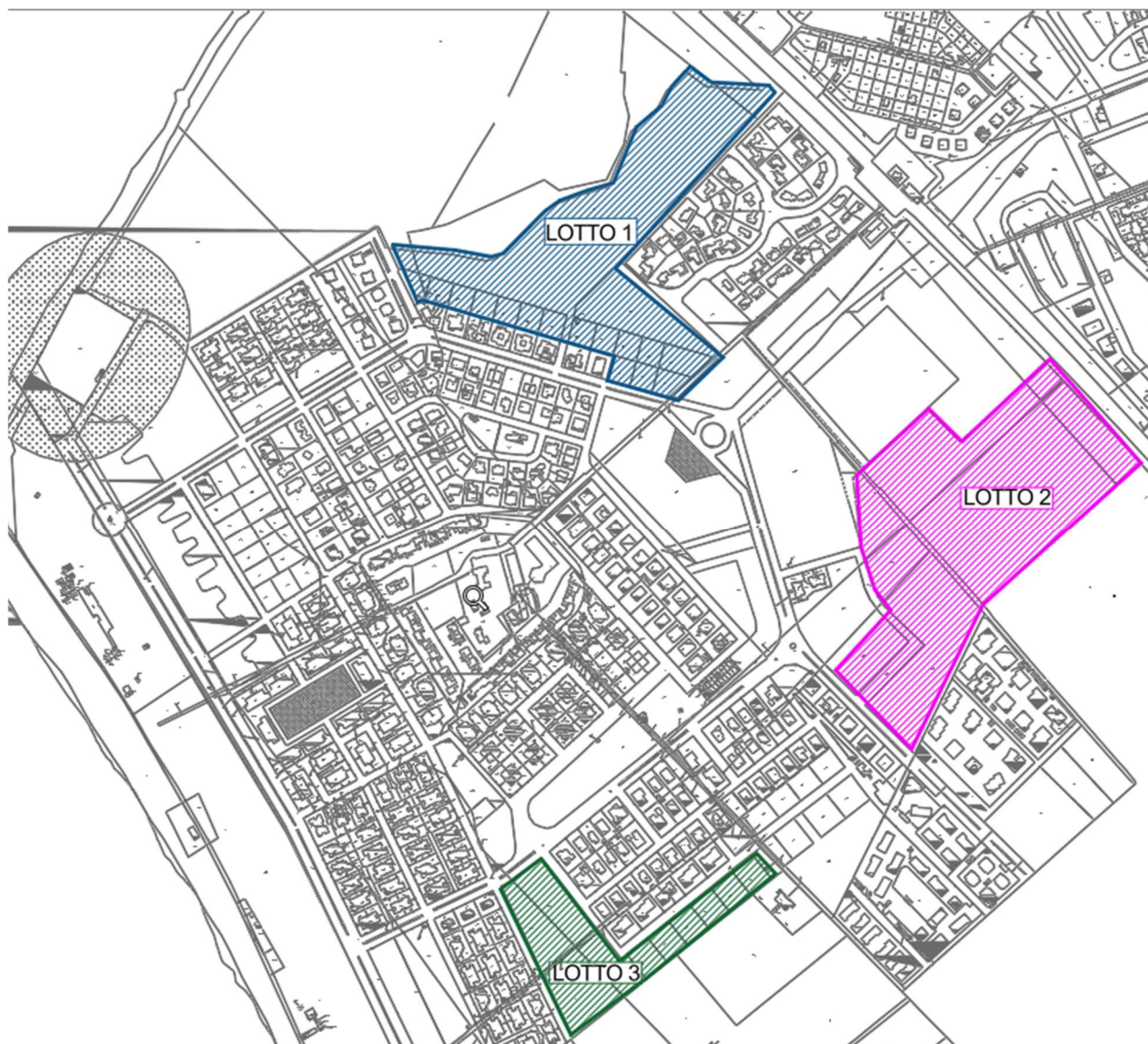
tecniche della Variante generale di PRG (indice UT di 0,2 mq/mq).

Si ipotizzano tre lotti funzionali di vendita che accorpano più particelle contigue tra di loro.

	FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE
LOTTO 1	53	1568	41.326,00
	53	120	260,00
	53	121	972,00
	53	123	975,00
	53	125	975,00
	53	127	975,00
	53	129	975,00
	53	131	975,00
	53	133	958,00
	53	135	975,00
	53	137	975,00
	53	138	975,00
	53	139	975,00
	53	140	975,00
	53	141	1.646,00
	53	142	996,00
	53	1567	823,00
	53	144	3,00
	53	1028	9.196,00
	TOTALE		65.930,00

	FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE
LOTTO 2	55	1836	41.876,00
	55	1839	3.413,00
	55	1487	3.970,00
	55	1492	17.400,00
	55	1493	5.590,00
	TOTALE		72.249,00

	FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE
LOTTO 3	61	239	356,00
	61	3	5.676,00
	61	244	2.650,00
	61	116	594,00
	61	117	1.352,00
	61	119	1.352,00
	61	121	1.360,00
	61	123	1.360,00
	61	125	1.360,00
	61	127	1.340,00
	53	1047	3.956,00
	53	1054	4.720,00
	TOTALE		26.219,88



Volumetria residenziale realizzabile

Applicando l'indice UT di 0,2 mq/mq alla superficie dei lotti maggiorato del 30% per le pertinenze (aree esterne, cantine, posti auto) si avrà:

Lotto 1

$65.930,00 * 1,30 * 0,20 \text{ mq/mq} = 17.141,80 \text{ mq}$

Lotto 2

$72.249,00 * 1,30 * 0,20 \text{ mq/mq} = 18.784,74 \text{ mq}$

Lotto 3

$26.219,88 * 1,30 * 0,20 \text{ mq/mq} = 6.817,17,00 \text{ mq}$

STIMA

Applicando il valore unitario sopra determinato si avrà:

DESCRIZIONE	SUPERFICIE (SUL)	VALORE UNITARIO	VALORE DI MERCATO
LOTTO 1	17.141,80	2.700,00 €	46.282.860,00 €
LOTTO 2	18.784,74	2.700,00 €	50.718.798,00 €
LOTTO 3	6.817,17	2.700,00 €	18.406.355,76 €
TOTALE			115.408.013,76 €

Secondo il criterio adottato, ai valori sopra determinati dovranno essere portati in detrazione tutti gli oneri derivanti dalla costruzione che riguarderanno:

- costo di costruzione;
- gli oneri comunali per contributo sul costo di costruzione e per le opere di urbanizzazione valutati in via forfettaria al 10% del costo delle opere;
- le spese tecniche di progettazione, direzione dei lavori e collaudi valutate forfettariamente al 7% del costo delle opere;
- gli oneri finanziari, valutati per 3 anni ad un tasso del 5,5%
- i costi per la commercializzazione e la vendita degli immobili finiti valutati nel 1,5% del prezzo di vendita stimato degli immobili finiti.

Di seguito si riporta lo sviluppo analitico dell'operazione immobiliare con il calcolo del valore residuo dell'area.

Lotto 1

USCITE	
Costo di costruzione €/mq 1650	28.283.970,00 €
Spese tecniche (7%)	1.979.877,90 €
Oneri Comunali	
<i>Contributo per Urbanizzazioni + CC</i>	2.828.397,00 €
Oneri finanziari (5,5% per 3 anni)	1.820.073,47 €
<u>Oneri di commercializzazione</u>	
<u>1,5% sul valore finito</u>	694.242,90 €
Sommano	35.606.561,27 €
<u>MOL atteso del 25%</u>	8.901.640,32 €
Sommano	44.508.201,59 €

Lotto 2

USCITE	
Costo di costruzione €/mq 1650	30.994.821,00 €
Spese tecniche (7%)	2.169.637,47 €
Oneri Comunali	
<i>Contributo per Urbanizzazioni + CC</i>	3.099.482,10 €
Oneri finanziari (5,5% per 3 anni)	1.994.516,73 €
<u>Oneri di commercializzazione</u>	
<u>1,5% sul valore finito</u>	760.781,97 €
Sommano	39.019.239,27 €
<u>MOL atteso del 25%</u>	9.754.809,82 €
Sommano	48.774.049,09 €

Lotto 3

USCITE	
Costo di costruzione €/mq 1650	11.248.328,52 €
Spese tecniche (7%)	787.383,00 €
Oneri Comunali	
<i>Contributo per Urbanizzazioni + CC</i>	1.124.832,85 €
Oneri finanziari (5,5% per 3 anni)	723.829,94 €
<u>Oneri di commercializzazione</u>	
<u>1,5% sul valore finito</u>	<u>276.095,34 €</u>
Sommano	14.160.469,65 €
<u>MOL atteso del 25%</u>	<u>3.540.117,41 €</u>
Sommano	17.700.587,06 €

In considerazione dei lunghi tempi di attesa di approvazione della variante al PRG che dovrà ancora ricevere i vari nulla osta da parte degli Enti preposti e dell'incertezze legate a detti pareri ancora in corso, si ritiene giusto operare un abbattimento dei valori attraverso un indice di attualizzazione cautelativo che viene indicato nella misura del 9,5% ed ipotizzando un tempo che ragionevolmente può essere assunto nella misura di cinque anni per il completamento dell'iniziativa immobiliare dalla data odierna. Pertanto applicando la formula si avrà per i singoli lotti come sopra identificati:

Lotto 1

$$V_a = \frac{46.282.860,00 \text{ €} - 44.508.201,59 \text{ €}}{(1+9,5\%)^5} = \text{€ } 1.127.312,12$$

In c.t. $V_a = \text{€ } 1.127.000,00$ (Euro unmilione centoventisette mila/00)

Lotto 2

$$V_a = \frac{50.718.798,00 \text{ €} - 48.337.777,049,09 \text{ €}}{(1+9,5\%)^5} = \text{€ } 1.235.358,31$$

In c.t. $V_a = \text{€ } 1.235.000,00$ (Euro un milione duecentotrentacinque mila/00)

Lotto 3

$$V_a = \frac{18.406.355,76 - 17.700.587,06}{(1+9,5\%)^5} = € 448.323,81$$

In c.t. $V_a = € 448.000,00$ (Euro quattrocentoquarantottomila/00)

che rappresentano i più probabili valori di mercato attribuibili all'attualità ai beni in esame.

7. CONCLUSIONI

In conclusione, sulla base dei conteggi e delle considerazioni esposte, si esprime il parere che ai terreni inseriti nella "Variante al PRG", adottata con D.C.C. n. 18 del 2 maggio 2017, a cui è stata assegnata una potenzialità edificatoria, da validare solo a seguito dell'approvazione, di proprietà della Società Ostilia Srl, considerati liberi da pesi o vincoli di qualsiasi natura, possa attribuirsi all'attualità, tenendo conto degli opportuni arrotondamenti, il più probabile valore di mercato di:

Lotto 1

€ 1.127.000,00 (Euro unmilionecentoventisettemila/00)

Lotto 2

€ 1.235.000,00 (Euro unmilione duecentotrentacinquemila/00)

Lotto 3

€ 448.000,00 (Euro quattrocentoquarantottomila/00)

Si ravvisa la possibilità di una vendita frazionata delle aree anche all'interno dei singoli lotti come sopra individuati e di seguito specificati.

	FOGLIO	PARTICELLA
LOTTO 1	53	1568
	53	120
	53	121
	53	123
	53	125
	53	127
	53	129
	53	131
	53	133
	53	135
	53	137
	53	138
	53	139
	53	140
	53	141
	53	142
	53	1567
	53	144
	53	1028
VALORE LOTTO 1 - € 1.127.000,00		
	FOGLIO	PARTICELLA
LOTTO 2	55	1836
	55	1839
	55	1487
	55	1492
	55	1493
VALORE LOTTO 2 - € 1.235.000,00		

	FOGLIO	PARTICELLA
LOTTO 3	61	239
	61	3
	61	244
	61	116
	61	117
	61	119
	61	121
	61	123
	61	125
	61	127
	53	1047
	53	1054
VALORE LOTTO 3 - € 448.000,00		

Si evidenzia che il parere innanzi espresso è di natura probabilistica e quindi soggetto ad un'alea estimale generalmente riconosciuta in dottrina pari al 10%, alea che assume particolare rilevanza in sede di procedimenti liquidatori forzosi.

Roma, 29.05.2026

In fede

Ing. Marcello Scifoni