

TRIBUNALE DI BOLZANO

SENTENZA DI LIQUIDAZIONE DEL 31 GENNAIO 2014

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

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

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

*Comparto P13 – fondi edificabili per fabbricati residenziali
a torre, in linea e superfici commerciali*

LOTTO DI VENDITA A2

Aree a sviluppo edificatorio

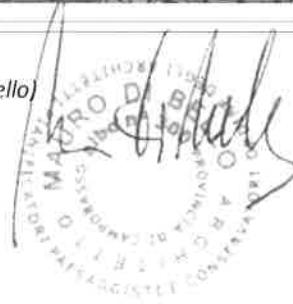
Elenco allegati:

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



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

allegato



archivio;

data: 16 maggio 2016

aggiornamento:

TRIBUNALE DI BOLZANO

* * *

Sentenza di Liquidazione del 31 gennaio 2014

* * *

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

* * *

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

Dott. Avv. Franco BENASSI

* * *

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

*Comparto P13 – **fondi edificabili per fabbricati residenziali a torre, in linea e superfici commerciali***

LOTTO DI VENDITA A2

Aree a sviluppo edificatorio

costituito dal sottospazio cespite, così come riportato nella "descrizione immobili" allegata all'Atto di Rettifica di Apporto al Fondo Immobiliare redatto in data 31 marzo 2009:

Comune di POMEZIA - (RM)

Catasto Terreni:

**Foglio 30 – particelle nn. 864, 867, 1007, 1008, 1009, 1010, 1011,
1012, 1017, 1013, 1018.**

1. CONFERIMENTO DELL'INCARICO

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

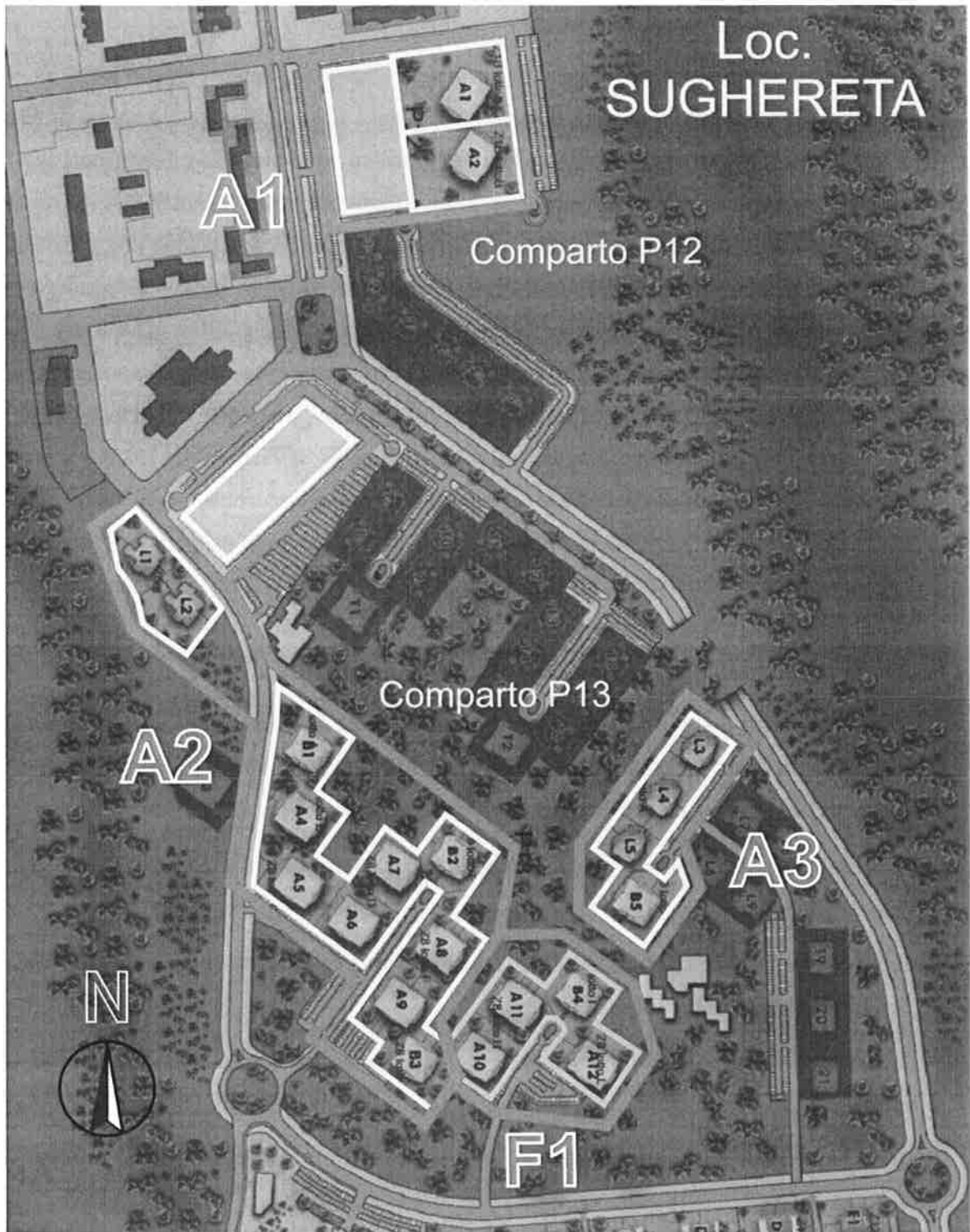
Contestualmente il sottoscritto professionista dichiarava di accettare il suddetto incarico e, in ottemperanza a quanto specificamente richiesto dai Commissari Liquidatori, si impegnava alla più razionale formazione di lotti di vendita commercialmente appetibili.

Il criterio principe adottato, laddove possibile, è quello della complementarità e autosufficienza di ciascun lotto.

In primo luogo si è cercato di accorpare aree a sviluppo edificatorio che prevedessero sia edifici residenziali che commerciali.

In seconda istanza si è tenuto conto della localizzazione, dell'accessibilità e dei servizi viari ed infrastrutturali condivisibili.

Sulla base delle suindicate valutazioni, si è addivenuti alla individuazione di svariati lotti di vendita, dei quali quello esaminato nella presente relazione, descritto come **LOTTO A2**, insiste nel Comparto P13, è costituito da svariate aree edificabili - che ricoprono una superficie irregolare con conformazione allungata da nord a sud - destinate alla costruzione di nove tra edifici residenziali a torre e in linea, oltre ad un centro commerciale



2. PROCEDURA E MODALITA' DI STIMA

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

La società intestataria dei beni risultava effettivamente proprietarie dei beni descritti nell'Atto di Apporto del 23.12.2008, n.22408 di Repertorio, n.7957 di Raccolta e nei successivi Atti di Rettifica di Apporto, e più specificatamente nell'Allegato "S" all'Atto di Rettifica di Apporto a Fondo Comune di Investimento Immobiliare stipulato in data 31 marzo 2009 dalla dott.ssa Monica GIANNOTTI, Notaio in Roma, n.22775 di Repertorio e n.8139 di Raccolta.

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

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

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

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

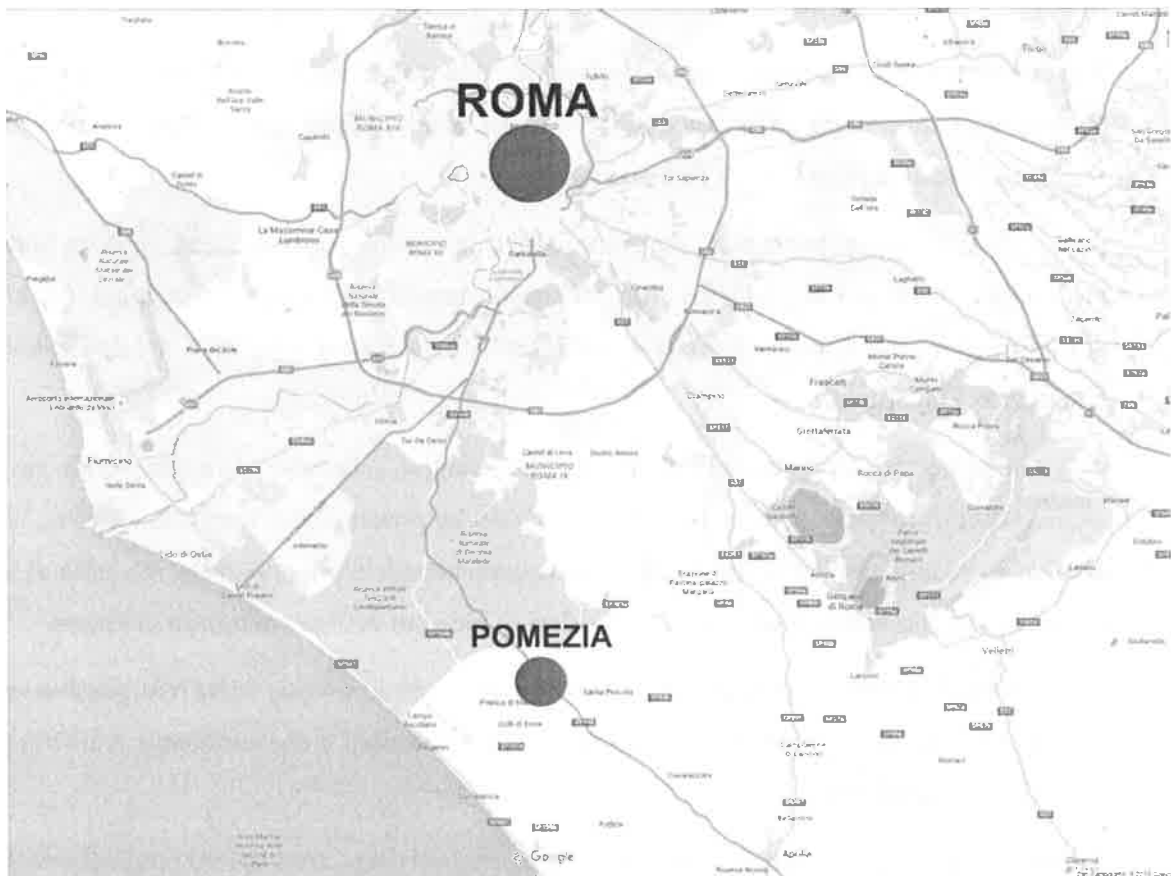
Si sono, da ultimo, individuate le formalità (ipoteche, privilegi, trascrizioni pregiudizievoli, etc.) che gravano sui beni oggetto di stima.

3. DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

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

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

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





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

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

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

Sui sopraindicati lotti è prevista l'edificazione di fabbricati residenziali a torre (tipologia “A” e “B”), edifici residenziali in linea (tipologia “L”), nonché edifici a destinazione commerciale (PS2).



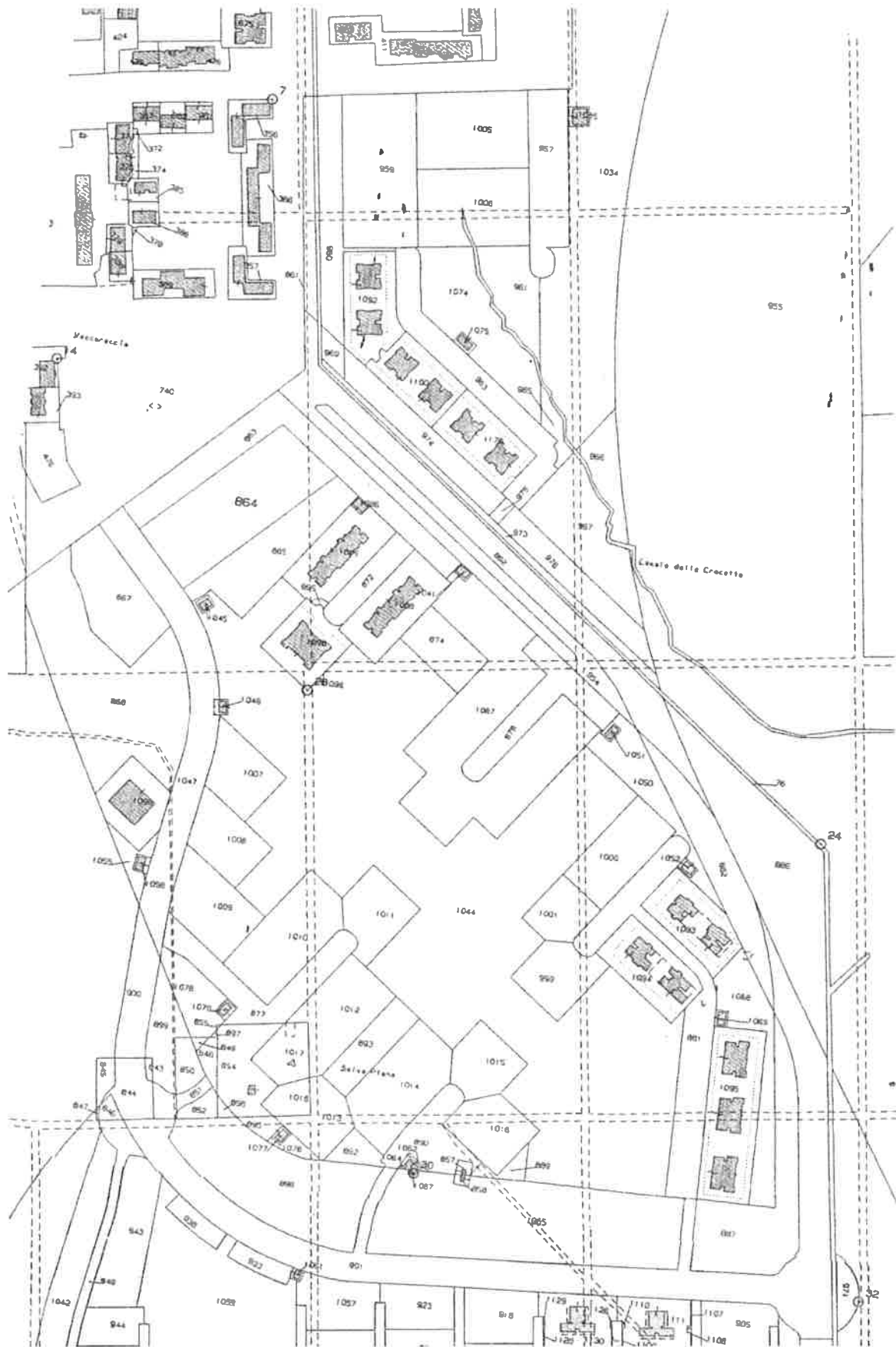
Il presente lotto di vendita – identificato come **A2** - è costituito da terreni edificabili, ricadenti nel Comparto “P13”, direttamente accessibili sia da via Giuseppe Saragat che dalla viabilità interna del comprensorio; in particolare le aree destinate all’edificazione delle torri dalla Z8-A alla Z8-G, insistono sulla parte occidentale del comprensorio e sono lambite da via Giuseppe Saragat e via Enrico De Nicola le quali confluiscono nella medesima rotatoria dalla quale si diparte un ramo viario di accesso a tutti i suddetti lotti.

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

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

Gli immobili staggiti - così come descritti al N.C.T. di Roma da risultanze catastali – sono i seguenti e con le caratteristiche e le consistenze di seguito riportate:

- **Foglio n.30, Particella n.864**, seminativo, Classe 5, superficie mq 8.778
- **Foglio n.30, Particella n.867**, seminativo, Classe 5, superficie mq 4.960
- **Foglio n.30, Particella n.1007**, seminativo, Classe 5, superficie mq 2.696
- **Foglio n.30, Particella n.1008**, seminativo, Classe 5, superficie mq 2.786
- **Foglio n.30, Particella n.1009**, seminativo, Classe 5, superficie mq 2.786
- **Foglio n.30, Particella n.1010**, seminativo, Classe 5, superficie mq 5.573
- **Foglio n.30, Particella n.1011**, seminativo, Classe 5, superficie mq 2.696
- **Foglio n.30, Particella n.1012**, seminativo, Classe 5, superficie mq 3.910
- **Foglio n.30, Particella n.1017**, fabbricato rurale, Classe =, superficie mq 1.666
- **Foglio n.30, Particella n.1013**, seminativo, Classe 5, superficie mq 1.912
- **Foglio n.30, Particella n.1018**, fabbricato rurale, Classe =, superficie mq 784

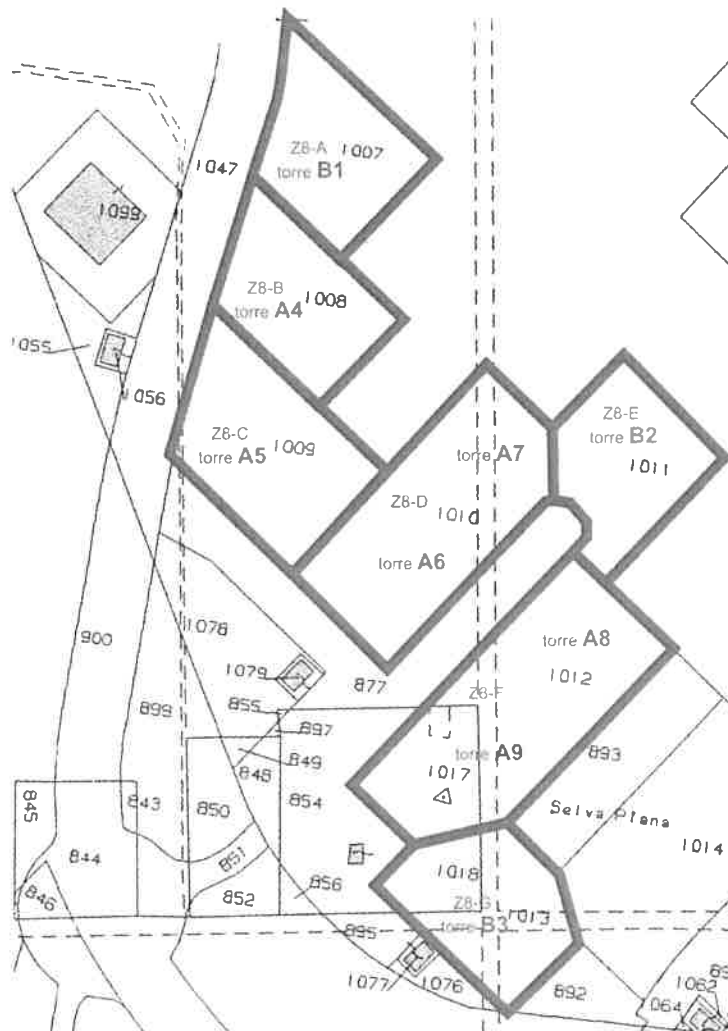
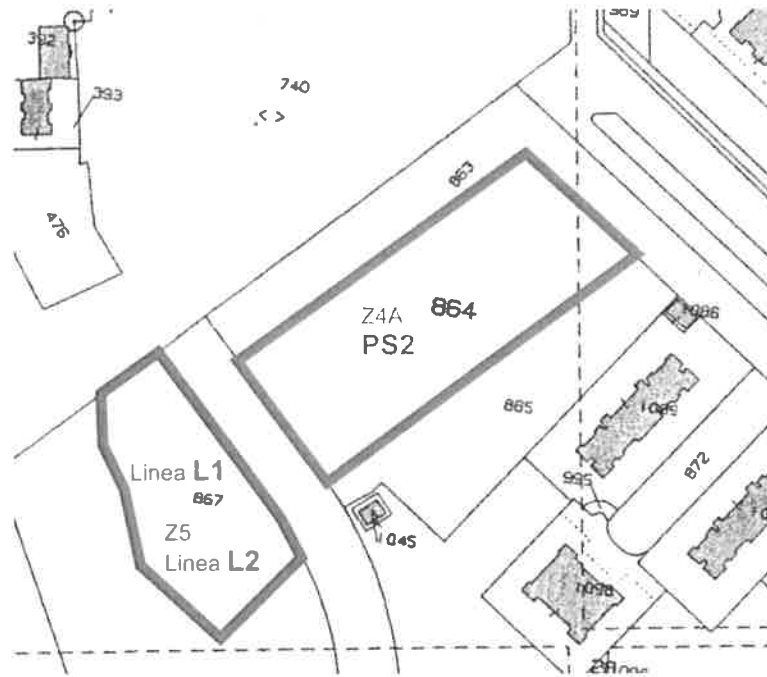


Molte delle sopraindicate particelle catastali di terreno coincidono esattamente con altrettanti lotti edificabili; in altri casi, due o più particelle catastali concorrono alla formazione di un unico lotto edificabile. Nella fattispecie, la maggior parte di essi è destinata ad ospitare un solo immobile (torre o centro commerciale che sia), mentre in qualche caso su un singolo lotto è prevista la realizzazione di due o più edifici, a torre o in linea.

Il tutto viene sintetizzato nella seguente tabella riepilogativa:

LOTTO	SUPERFICIE [mq]	Identificativo Immobile di progetto	tipologia edilizia prevista	DATI CATASTALI			Comparto
				foglio	p.lla	superficie catastale	
Z4 - A	8.778,00	PS2	commerciale	30	864	8.778,00	P 13
Z5	4.960,00	L1 L2	linea	30	867	4.960,00	P 13
Z8 - A	2.696,00	B1	torre	30	1007	2.696,00	P 13
Z8 - B	2.786,00	A4	torre	30	1008	2.786,00	P 13
Z8 - C	2.786,00	A5	torre	30	1009	2.786,00	P 13
Z8 - D	5.573,00	A6 A7	torre	30	1010	5.573,00	P 13
Z8 - E	2.696,00	B2	torre	30	1011	2.696,00	P 13
Z8 - F	5.576,00	A8 A9	torre	30 30	1012 1017	3.910,00 1.666,00	P 13
Z8 - G	2.696,00	B3	torre	30 30	1013 1018	1.912,00 784,00	P 13

Dalla soprastante tabella si evince che i lotti edificabili oggetto di stima sono destinati alla costruzione di torri residenziali di due tipologie (A e B), di edifici residenziali in linea (L) e di un centro commerciale (PS2), come rappresentato graficamente nei seguenti estratti di mappa catastale.



Consistenza dei fabbricati previsti:

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

– TORRI “A4”- “A5”- “A6”- “A7”- “A8”- “A9”

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

– TORRI “B1” - “B2” - “B3”

Volumetria max prevista:	mc 15.000
Piani fuori terra:	10
Piani interrati:	1
Piani totali:	11
Superficie residenziale complessiva:	mq 4.664,00
Volumetria fuori terra:	mq 4.664,00 x m 3,20 = mc 14.924,80
Superficie interrata (autorimesse e locali accessori):	mq 2.237,00
Superficie porticato:	mq 208,00
Superficie balconi e terrazzi:	mq 1.998,00

– LINEA “L1-L2”

Volumetria max prevista:	mc 5.500 x 2 = mc 11.000
Piani fuori terra:	5
Piani interrati:	1
Piani totali:	6
Superficie residenziale complessiva:	mq 1.711,00 x 2 = mq 3.422,00
Volumetria fuori terra:	mq 3.422,00 x m 3,20 = mc 10.950,40

Superficie interrata (autorimesse e locali accessori):	mq 2.487,00
Superficie porticato:	mq 205,00 x 2 = mq 410,00
Superficie balconi e terrazzi:	mq 434,00 x 2 = mq 868,00

– SUPERFICI COMMERCIALI “PS2” – Z4A

Volumetria max prevista:	mc 59.956
Superficie commerciale:	mq 13.311,00
Volumetria fuori terra:	mc 59.900

4. REGOLARITA' URBANISTICA E EDILIZIA

Le aree a sviluppo raggruppate nel presente lotto di vendita “A2” sono tutti terreni edificabili facenti parte di convenzioni urbanistiche sulla scorta delle quali su ognuno di essi è prevista la realizzazione di un fabbricato di tipologia e consistenza già codificate.

Su nessuno di detti suoli è stata finora iniziata alcuna attività edilizia e, pertanto, non risulta agli atti alcun titolo abilitativo alla costruzione, anche se per molti di essi sono state inoltrate richieste intese all'ottenimento di permessi di costruire.

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

5. ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

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

Da ispezioni ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma, gli immobili distinti in **Catasto Terreni al Foglio 30, Particelle 864, 867, 1007, 1008, 1009, 1010, 1011, 1012, 1017, 1013 e 1018** – ricadenti nel Comparto P13 e destinati all'edificazione di fabbricati residenziali, a torre e in linea, e di centro commerciale - risultavano liberi da ipoteche, privilegi e trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione:

- dell'ipoteca volontaria per concessione a garanzia di apertura di credito, iscritta in data 20.10.2006, registro generale n.69321, registro particolare n.17239, pubblico ufficiale Notaio Monica GIANNOTTI, repertorio 19211/6471 del 19.10.2006.
- dell'ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta in data

03.02.2009, registro generale n.6395, registro particolare n.2023, pubblico ufficiale Notaio Monica GIANNOTTI, repertorio 22440/7975 del 14.01.2009.

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

Da ispezioni ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma l'immobile distinto in **Catasto Terreni al Foglio 30, Particella 42** – soppressa ai fini della costituzione dei suddetti lotti edificabili destinati a volumetrie residenziali e commerciali - risultava libero da ipoteche, privilegi e trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione:

- dell'ipoteca in rinnovazione, derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo, iscritta in data 25.02.1998, registro generale n.5402, registro particolare n.1105, pubblico ufficiale Notaio Vincenzo PAPI, repertorio 34579 del 09.03.1978. – Formalità di riferimento: iscrizione n.719 del 1978.
- dell'ipoteca in rinnovazione, derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo, iscritta in data 23.03.2001, registro generale n.10827, registro particolare n.2302, pubblico ufficiale Notaio Maria Graziella LULLI, repertorio 4913 del 30.04.1981. – Formalità di riferimento: iscrizione n.1244 del 1981.
- dell'ipoteca in rinnovazione, derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo, iscritta in data 07.09.2001, registro generale n.35572, registro particolare n.7579, pubblico ufficiale Notaio Ernestina ANNUNZIATA, repertorio 1127/370 del 02.09.1981. – Formalità di riferimento: iscrizione n.2231 del 1981.
- dell'ipoteca in rinnovazione, derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di

mutuo, iscritta in data 07.09.2001, registro generale n.35573, registro particolare n.7580, pubblico ufficiale Notaio Ernestina ANNUNZIATA, repertorio 1127/370 del 02.09.1981. – Formalità di riferimento: iscrizione n.1305 del 1983.

- dell'ipoteca in rinnovazione, derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo, iscritta in data 22.11.2001, registro generale n.46457, registro particolare n.10126, pubblico ufficiale Notaio Marco PAPI, repertorio 4231 del 23.11.1981. – Formalità di riferimento: iscrizione n.3077 del 1981.
- dell'ipoteca in rinnovazione, derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo, iscritta in data 11.05.2002, registro generale n.19330, registro particolare n.4502, pubblico ufficiale Notaio Anna Maria LIPARI, repertorio 6004 del 14.05.1982. – Formalità di riferimento: iscrizione n.1329 del 1982.
- dell'ipoteca in rinnovazione, derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo, iscritta in data 09.07.2004, registro generale n.38280, registro particolare n.9085, pubblico ufficiale Notaio Maria Graziella LULLI, repertorio 18085 del 13.07.1984. – Formalità di riferimento: iscrizione n.2258 del 1984.
- dell'ipoteca in rinnovazione, derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo, iscritta in data 29.11.2004, registro generale n.70905, registro particolare n.17745, pubblico ufficiale Notaio Guido BOLOGNESI, repertorio 2916/1661 del 06.12.1984. – Formalità di riferimento: iscrizione n.3725 del 1984.

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

6. PROPRIETA' DEI BENI E PROVENIENZA

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

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

Entrate di Roma 5 in data 29 gennaio 2010 al n.1927 serie 1;

- in data 22 dicembre 2010 - Rep. n.25646 - Racc. n.9390 - registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 5.

7. VALORE DEI BENI

7.1 - Metodo analitico di stima - “valore di trasformazione”

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

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

Tale metodo parte dal presupposto di considerare il terreno edificabile come “un bene di produzione” dal quale, con l'applicazione di un capitale equivalente al costo di trasformazione, si ottiene il prodotto edilizio.

Se, pertanto, si esprime con V_a il valore dell'area, con K il costo di trasformazione e con V_m il valore del fabbricato, può porsi:

$$V_a = V_m - K$$

Quest'equazione, per poter essere correttamente applicata, necessita di una maggior specificazione; infatti il più probabile valore di mercato di un'area fabbricabile risulterà dal più probabile valore di mercato del fabbricato, diminuito del costo di costruzione comprensivo di interessi e del “*profitto normale*”, scontando all'attualità tale differenza in previsione della durata della trasformazione, e cioè del tempo di costruzione.

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

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

dove:

V_a = valore attuale dell'area

V_m = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

ΣK = costi relativi alla costruzione

I_p = interessi passivi per anticipazione dei capitali

P = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario

r = saggio netto di investimenti nel settore edilizio

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

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

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

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

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

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

K_3 = oneri concessori – oneri di urbanizzazione primaria e secondaria

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

Prima di procedere alla individuazione del congruo valore unitario da porre a base di calcolo per la stima dei fabbricati previsti sui lotti oggetto di stima, è necessario calcolare le superfici commerciali complessive. Queste ultime si ottengono a partire dalle superfici di progetto moltiplicate per opportuni coefficienti correttivi relativi alle rispettive destinazioni d'uso.

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

TORRI "A4"- "A5"- "A6"- "A7"- "A8"- "A9"

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

TORRI "B1" - "B2" - "B3"

DESTINAZIONE D'USO	SUP. REALE	COEFF.	SUP. COMM.
Superficie residenziale complessiva	4.664,00	1,00	4.664,00
Superficie interrata (autorimesse e locali accessori)	2.237,00	0,50	1.118,50
Porticato p.terra	208,00	0,25	52,00
Balconi e terrazzi	1.998,00	0,35	699,30
SOMMANO	9.107,00	==	6.533,80

LINEA "L1-L2"

DESTINAZIONE D'USO	SUP. REALE	COEFF.	SUP. COMM.
Superficie residenziale complessiva	1.711,00 x 2 = 3.422,00	1,00	3.422,00
Superficie interrata (autorimesse e locali accessori)	2.487,00	0,50	1.243,50
Porticato p.terra	205,00 x 2 = 410,00	0,25	102,50
Balconi e terrazzi	434,00 x 2 = 868,00	0,35	303,80
SOMMANO	7.187,00	==	5.071,80

PS2 "Z4A"

DESTINAZIONE D'USO	SUP. REALE	COEFF.	SUP. COMM.
Superficie commerciale complessiva	13.311,00	1,00	13.311,00
SOMMANO	13.311,00	==	13.311,00

Dall'esame degli elaborati progettuali disponibili (grafici, descrittivi e contabili), tenendo conto degli attuali prezzi unitari della Regione Lazio, delle informazioni assunte in loco, ed anche sulla base di analoghe e precedenti esperienze, ai fini della quantificazione dei meri costi di costruzione, si è ritenuto congruo adottare il valore unitario di €/mq 800,00 per le tipologie edilizie residenziali a torre e in linea e di €/mq 650,00 per gli edifici commerciali.

Si ottengono, pertanto, i seguenti **presuntivi costi di costruzione per le seguenti tipologie previste per i comparti edilizi in esame:**

TORRI da "A4" a "A9" :	mq 6.570,35	x €/mq	800,00	= €	5.256.280,00
TORRI "B1"- "B2"- "B3":	mq 6.533,80	x €/mq	800,00	= €	5.227.040,00
LINEA "L1-L2" :	mq 5.071,80	x €/mq	800,00	= €	4.057.440,00
COMM. PS2 – Z4A:	mq 13.311,00	x €/mq	650,00	= €	8.652.150,00

Dopo aver eseguito una accurata indagine di mercato in ordine alla cessione di beni congeneri ed aver consultato, presso i competenti Uffici Tecnici e Finanziari, atti e documenti vari ad essi

attinenti, da informazioni assunte in loco ed anche alla luce di analoghe e precedenti esperienze si individuavano prezzi per metro quadrato compresi tra €1.450,00 e €2.100,00 per appartamenti/civili abitazioni e tra €1.600,00 e €2.300,00 per immobili commerciali.

Nella fattispecie, quali parametri unitari di valutazione, si è ritenuto congruo adottare l'importo di €/mq 1.900,00 per civili abitazioni in edifici a torre o in linea e di €/mq 2.100,00 per edifici a destinazione commerciale.

Si ottengono, pertanto, i seguenti **presuntivi valori di mercato per i diversi edificandi immobili:**

TORRI da "A4" a "A9" :	mq 6.570,35	x €/mq 1.900,00	= € 12.483.665,00
TORRI "B1"- "B2"- "B3" :	mq 6.533,80	x €/mq 1.900,00	= € 12.414.220,00
LINEA "L1-L2" :	mq 5.071,80	x €/mq 1.900,00	= € 9.636.420,00
COMM. PS2 – Z4A:	mq 13.311,00	x €/mq 2.100,00	= € 27.953.100,00

7.2 – Calcolo dei valori delle aree edificabili

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

Lotto Z4-A - commerciale PS2			
Vm	=	Valore di mercato previsto	€ 27.953.100,00
Costo tecnico di costruzione			
K1	=		€ 8.652.150,00
K2	=	Oneri professionali sostenuti da sostenere	€ 735.432,75 € 387.105,00 € 348.327,75
K3	=	Oneri urb. 1^ e 2^ sostenuti da sostenere	€ 1.945.023,00 € 978.869,00 € 966.154,00
		contrib. costo costr. sostenuti da sostenere	€ 212.318,00 € - € 212.318,00
sommano i costi di costruzione			€ 10.178.949,75
P	=	Profitto lordo	€ 3.053.684,93
sommano K+P			= € 13.232.634,68
Ip	=		€ 926.284,43
TOTALE COSTI (K+P+Ip)			€ 14.158.919,10
r	=	7%	
1+r	=	1,07	
n	=	3	
(1+r) ⁿ	=	1,225	
Va	=	$\frac{€ 27.953.100,00 - € 14.158.919,10}{1,225}$	= € 11.260.160,58
Valore in cifra tonda:			Lotto Z4-A commerciale PS2 € 11.260.000,00

Lotto Z5 - linea L1-L2				
Vm	=	Valore di mercato previsto	€	9.636.420,00
Costo tecnico di costruzione				
K1	=	Oneri professionali	sostenuti	€ 4.057.440,00 da sostenere
K2	=	L1 € 344.882,40	€ -	€ 344.882,40
		L2 € -	€ -	
Oneri urb. 1[^] e 2[^]				
K3	=	L1 € 200.000,00	€ -	€ 200.000,00
		L2 € 200.000,00	€ -	€ 200.000,00
contrib. costo costr.				
		L1 € 15.000,00	€ -	€ 15.000,00
		L2 € 15.000,00	€ -	€ 15.000,00
sommano i costi di costruzione				€ 4.832.322,40
Profitto lordo				
P	=	€ 1.449.696,72		
sommano K+P				= € 6.282.019,12
lp	=	€ 439.741,34		
TOTALE COSTI (K+P+lp)				€ 6.721.760,46
r	=	7%		
1+r	=	1,07		
n	=	3		
(1+r) ⁿ	=	1,225		
Va	=	€ 9.636.420,00	- € 6.721.760,46	= € 2.379.230,40
1,225				
Valore in cifra tonda:		Lotto Z5	linea L1-L2	€ 2.379.000,00

Lotto Z8-A - torre B1				
Vm	=	Valore di mercato previsto	€	12.414.220,00
Costo tecnico di costruzione				
K1	=	Oneri professionali	sostenuti	€ 5.227.040,00 da sostenere
K2	=	€ 444.298,40	€ 247.407,00	€ 196.891,40
Oneri urb. 1[^] e 2[^]				
K3	=	€ 552.637,00	€ 300.642,00	€ 251.995,00
contrib. costo costr.				
		€ 65.292,00	€ -	€ 65.292,00
sommano i costi di costruzione				€ 5.741.218,40
Profitto lordo				
P	=	€ 1.722.365,52		
sommano K+P				= € 7.463.583,92
lp	=	€ 522.450,87		
TOTALE COSTI (K+P+lp)				€ 7.986.034,79
r	=	7%		
1+r	=	1,07		
n	=	3		
(1+r) ⁿ	=	1,225		
Va	=	€ 12.414.220,00	- € 7.986.034,79	= € 3.614.718,18
1,225				
Valore in cifra tonda:		Lotto Z8-A	torre B1	€ 3.615.000,00

Lotto Z8-B - torre A4			
Vm	=	Valore di mercato previsto	€ 12.483.665,00
Costo tecnico di costruzione			
K1	=		€ 5.256.280,00
K2	=	Oneri professionali sostenuti da sostenere € 446.783,80 € 249.061,00 € 197.722,80	
K3	=	Oneri urb. 1 [^] e 2 [^] sostenuti da sostenere € 571.076,00 € 310.678,00 € 260.398,00 contrib. costo costr. sostenuti da sostenere € 67.471,00 € - € 67.471,00	
sommano i costi di costruzione			€ 5.781.871,80
Profitto lordo			
P	=	€ 1.734.561,54	
sommano K+P			= € 7.516.433,34
Ip	=	€ 526.150,33	
TOTALE COSTI (K+P+Ip)			€ 8.042.583,67
r	=	7%	
1+r	=	1,07	
n	=	3	
(1+r) ⁿ	=	1,225	
Va	=	€ 12.483.665,00 - € 8.042.583,67	= € 3.625.245,26
			1,225
Valore in cifra tonda:			Lotto Z8-B torre A4 € 3.625.000,00

Lotto Z8-C - torre A5			
Vm	=	Valore di mercato previsto	€ 12.483.665,00
Costo tecnico di costruzione			
K1	=		€ 5.256.280,00
K2	=	Oneri professionali sostenuti da sostenere € 446.783,80 € 249.275,00 € 197.508,80	
K3	=	Oneri urb. 1 [^] e 2 [^] sostenuti da sostenere € 571.076,00 € 310.678,00 € 260.398,00 contrib. costo costr. sostenuti da sostenere € 67.471,00 € - € 67.471,00	
sommano i costi di costruzione			€ 5.781.657,80
Profitto lordo			
P	=	€ 1.734.497,34	
sommano K+P			= € 7.516.155,14
Ip	=	€ 526.130,86	
TOTALE COSTI (K+P+Ip)			€ 8.042.286,00
r	=	7%	
1+r	=	1,07	
n	=	3	
(1+r) ⁿ	=	1,225	
Va	=	€ 12.483.665,00 - € 8.042.286,00	= € 3.625.488,25
			1,225
Valore in cifra tonda:			Lotto Z8-C torre A5 € 3.625.000,00

Lotto Z8-D - torri A6 e A7				
Vm	=	torre A6	Valore di mercato previsto	€ 12.483.665,00
		torre A7	Valore di mercato previsto	€ 12.483.665,00
			sommano	€ 24.967.330,00
Costo tecnico di costruzione				
K1	=	torre A6		€ 5.256.280,00
		torre A7		€ 5.256.280,00
K2	=	torre A6	Oneri professionali sostenuti	€ 446.783,80 € 248.866,00 € 197.917,80
		torre A7		€ 446.783,80 € 249.116,00 € 197.667,80
K3	=	torre A6	Oneri urb. 1^ e 2^ sostenuti	€ 571.142,00 € 310.734,00 € 260.408,00
		torre A7		€ 571.142,00 € 310.734,00 € 260.408,00
		torre A6	contrib. costo costr. sostenuti	€ 67.483,00 € - € 67.483,00
		torre A7		€ 67.483,00 € - € 67.483,00
			sommano i costi di costruzione	€ 11.563.927,60
P	=		Profitto lordo	€ 3.469.178,28
Ip	=		sommano K+P	€ 15.033.105,88
				€ 1.052.317,41
			TOTALE COSTI (K+P+Ip)	€ 16.085.423,29
r	=		7%	
1+r	=		1,07	
n	=		3	
(1+r) ⁿ	=		1,225	
Va	=		€ 24.967.330,00 - € 16.085.423,29 = € 7.250.281,59	
			1,225	
Valore in cifra tonda: Lotto Z8-D torri A6 e A7 € 7.250.000,00				

Lotto Z8-E - torre B2				
Vm	=		Valore di mercato previsto	€ 12.414.220,00
Costo tecnico di costruzione				
K1	=			€ 5.227.040,00
K2	=		Oneri professionali sostenuti	€ 444.298,40 € 247.371,00 € 196.927,40
K3	=		Oneri urb. 1^ e 2^ sostenuti	€ 552.637,00 € 300.642,00 € 251.995,00
			contrib. costo costr. sostenuti	€ 65.292,00 € - € 65.292,00
			sommano i costi di costruzione	€ 5.741.254,40
P	=		Profitto lordo	€ 1.722.376,32
Ip	=		sommano K+P	€ 7.463.630,72
				€ 522.454,15
			TOTALE COSTI (K+P+Ip)	€ 7.986.084,87
r	=		7%	
1+r	=		1,07	
n	=		3	
(1+r) ⁿ	=		1,225	
Va	=		€ 12.414.220,00 - € 7.986.084,87 = € 3.614.677,30	
			1,225	
Valore in cifra tonda: Lotto Z8-E torre B2 € 3.615.000,00				

Lotto Z8-F - torri A8 e A9			
Vm	=	torre A8 Valore di mercato previsto	€ 12.483.665,00
		torre A9 Valore di mercato previsto	€ 12.483.665,00
		sommano	€ 24.967.330,00
Costo tecnico di costruzione			
K1	=	torre A8	€ 5.256.280,00
		torre A9	€ 5.256.280,00
K2	=	Oneri professionali sostenuti	da sostenere
		torre A8 € 446.783,80	€ 249.079,00
		torre A9 € 446.783,80	€ 249.306,00
		Oneri urb. 1^ e 2^ sostenuti	da sostenere
K3	=	torre A8 € 719.555,00	€ 436.019,00
		torre A9 € 423.126,00	€ 185.782,00
		contrib. costo costr. sostenuti	da sostenere
		torre A8 € 94.692,00	€ 94.692,00
		torre A7 € 40.347,00	€ 40.347,00
		sommano i costi di costruzione	€ 11.563.661,60
Profitto lordo			
P	=		€ 3.469.098,48
sommano K+P = € 15.032.760,08			
Ip	=		€ 1.052.293,21
TOTALE COSTI (K+P+Ip) € 16.085.053,29			
r	=	7%	
1+r	=	1,07	
n	=	3	
(1+r) ⁿ	=	1,225	
Va	=	<u>€ 24.967.330,00</u> - € 16.085.053,29	= € 7.250.583,62
		1,225	
Valore in cifra tonda: Lotto Z8-F torri A8 e A9 € 7.251.000,00			

Lotto Z8-G - torre B3			
Vm	=	Valore di mercato previsto	€ 12.414.220,00
Costo tecnico di costruzione			
K1	=		€ 5.227.040,00
K2	=	Oneri professionali sostenuti	da sostenere
		€ 444.298,40	€ 247.282,00
		€ 197.016,40	€ 197.016,40
K3	=	Oneri urb. 1^ e 2^ sostenuti	da sostenere
		€ 552.637,00	€ 300.642,00
		€ 251.995,00	€ 251.995,00
		contrib. costo costr. sostenuti	da sostenere
		€ 65.292,00	€ 65.292,00
		sommano i costi di costruzione	€ 5.741.343,40
Profitto lordo			
P	=		€ 1.722.403,02
sommano K+P = € 7.463.746,42			
Ip	=		€ 522.462,25
TOTALE COSTI (K+P+Ip) € 7.986.208,67			
r	=	7%	
1+r	=	1,07	
n	=	3	
(1+r) ⁿ	=	1,225	
Va	=	<u>€ 12.414.220,00</u> - € 7.986.208,67	= € 3.614.576,25
		1,225	
Valore in cifra tonda: Lotto Z8-G torre B3 € 3.615.000,00			

8. RIEPILOGO E CONCLUSIONI

Per quanto riguarda la determinazione dell'attuale valore attribuibile ai beni, in base alle considerazioni specificate in fase di descrizione particolareggiata, in base alla documentazione reperita, alle risultanze dei sopralluoghi effettuati, alle informazioni ed alle indagini dettagliate di mercato effettuate in ambito locale, nonché in base alle caratteristiche tipologiche e realizzative dei fabbricati previsti, considerate pure le attuali condizioni “stagnanti” del mercato immobiliare e l'incertezza che lo caratterizza, si può ragionevolmente ritenere congruo attribuire al presente **lotto di vendita A2**, nelle attuali condizioni di fatto e di diritto, il **valore complessivo di:**

€ 46.235.000,00

(diconsi euro quarantaseimilioniduecentotrentacinquemila/00)

Comp.	LOTTO DI VENDITA	Lotto Comp.	Id. Immob.	tipologia edilizia	DATI CATASTALI			VALORE AREE EDIFICABILI
					foglio	p.lla	superficie catastale	
P 13	A2	Z4 - A	PS2	comm.	30	864	8.778,00	€ 11.260.000,00
		Z5	L1 L2	linea	30	867	4.960,00	€ 2.379.000,00
		Z8 - A	B1	torre	30	1007	2.696,00	€ 3.615.000,00
		Z8 - B	A4	torre	30	1008	2.786,00	€ 3.625.000,00
		Z8 - C	A5	torre	30	1009	2.786,00	€ 3.625.000,00
		Z8 - D	A6 A7	torre	30	1010	5.573,00	€ 7.250.000,00
		Z8 - E	B2	torre	30	1011	2.696,00	€ 3.615.000,00
		Z8 - F	A8 A9	torre	30 30	1012 1017	3.910,00 1.666,00	€ 7.251.000,00
		Z8 - G	B3	torre	30 30	1013 1018	1.912,00 784,00	€ 3.615.000,00
		VALORE LOTTO DI VENDITA AREE A SVILUPPO						

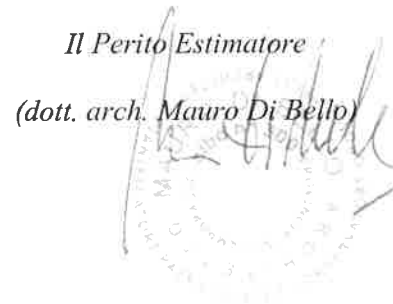
Il sopraindicato valore di stima ipotizzato non tiene conto delle prospettive di sviluppo e di inversione di tendenza a medio-lungo termine del mercato immobiliare.

* * *

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

Campobasso, 16 maggio 2016

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



ALLEGATI:

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