

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

COMPENDIO IMMOBILIARE SITO IN ROMA, LOCALITÀ
SANTA PALOMBA VIA ARDEATINA KM 23+600



Sommario

PREMESSA.....	3
CONTESTO UBICATIVO DELL'AREA OGGETTO DI STIMA	4
DESCRIZIONE e CONSISTENZA DELL'AREA.....	5
ANALISI STRUMENTI URBANISTICI	6
PIANO REGOLATORE GENERALE.....	6
PIANO TERRITORIALE PAESAGGISTICO REGIONALE	7
PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE GENERALE	9
INDAGINI DI MERCATO.....	10
CONCLUSIONI	14

PREMESSA

Perizia di stima relativa al più probabile valore di mercato di un terreno in comune di Roma(RM) Località Santa Palomba, Via Ardeatina km.23,600 distinto in catasto al foglio 1186 particelle 560,561,673,818,819,820,821,822.

Il sottoscritto Geom. Linari Umberto, con studio in Lanuvio Via Antonio Gramsci 252d e iscritto al collegio dei Geometri di Roma al n° 8564, a seguito dell'incarico ricevuto dall'Azienda Municipale Ambiente SPA, per redigere la stima del terreni siti in Comune di Roma, Località Santa Palomba, in Via Ardeatina km.23,600 dopo aver esaminato la documentazione in possesso della stessa, effettuati i sopralluoghi necessari per acquisire una approfondita conoscenza del bene oggetto di stima, acquisiti i dati relativi ai valori espressi dal mercato immobiliare locale, ha maturato il giudizio di stima che viene esposto ed argomentato nella presente relazione.

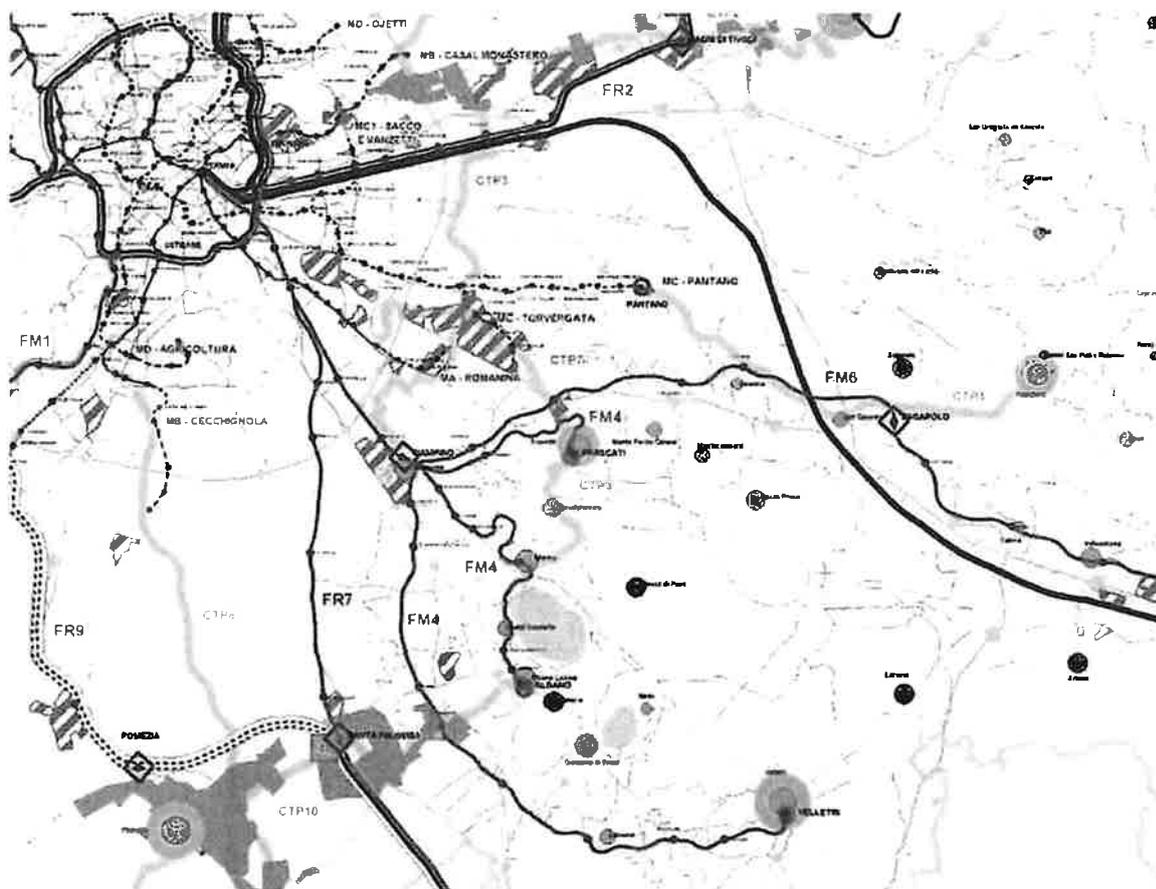
Si riportano di seguito le risultanze dell'accertamento diretto dello stato dei luoghi, ricostruito con rilievo fotografico e planimetrico e delle indagini conoscitive e informative esperite dalla documentazione Urbanistica del comune di Roma(RM) e presso l'agenzia del territorio.

In particolare si procede a riportare l'analisi urbanistica, cronistoria catastale, lo stato di consistenza del terreno con una descrizione dello stato di conservazione dello stesso, dei confini di proprietà, degli accessi ed ogni altro elemento ritenuto significativo per le operazioni di stima.



CONTESTO UBICATIVO DELL'AREA OGGETTO DI STIMA

Il terreno in oggetto, è ubicato al confine del comune di Roma in località Santa Palomba, in parte compreso all'interno del perimetro del consorzio per lo sviluppo industriale di Roma-Latina. L'area dista circa 15km da Roma ed è facilmente raggiungibile dal grande raccordo anulare percorrendo via Appia Verso Sud fino a raggiungere la località di Santa Palomba, zona che secondo lo studio del Censis, rappresenta uno dei poli industriali più rilevanti del Lazio per la presenza di notevoli attività produttive ed industriali.



Tale area ha un'estensione territoriale di circa 483,00 ettari, di cui circa 318,00 ettari è destinata ad attività industriale, mentre la restante porzione è riservata a servizi ed urbanizzazioni primarie. L'area come evidenziato nella seguente ortofoto risulta totalmente industrializzata/urbanizzata, e caratterizzato dalla presenza di rilevanti aziende industriali e produttive, tra cui : Procter and Gamble, Johnson and Johnson, Laziale distribuzione, ABB SpA (*Asea Brown Boveri*), GLS, Amazon.



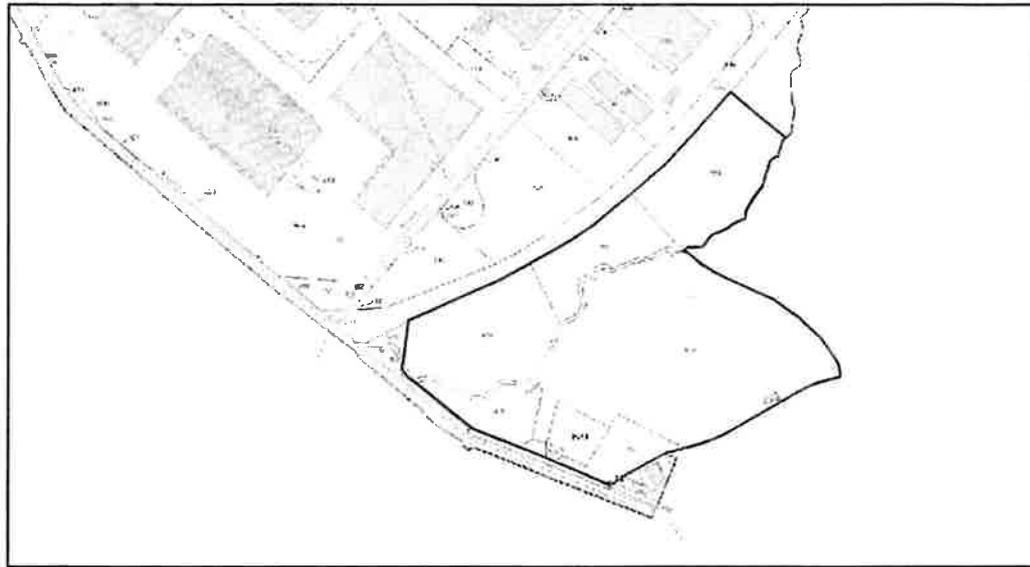
DESCRIZIONE e CONSISTENZA DELL'AREA

Il lotto in oggetto ha un'estensione di circa 99.000 mq ed è caratterizzato da un unico ingresso carrabile da Via Ardeatina, e risulta recintato, per quanto verificato durante i sopralluoghi, solo su via Ardeatina e Via Cancelliera. Si precisa che non è stato possibile verificare se il posizionamento della stessa coincida con l'esatto perimetro catastale, a meno di una azione di riconfinamento.

Il lotto è composto dai seguenti terreni, distinti in catasto al foglio 1186:

Foglio	Particella	Classamento	Consistenza	Classe	Rendita
1186	560	Seminativo	15250,00	3	RD Euro 141,77 - RA Euro 59,07
1186	561	Seminativo	9000,00	3	RD Euro 83,67 - RA Euro 34,86
1186	673	Seminativo	15564,00	3	RD Euro 145,52 - RA Euro 60,63
1186	818	Seminativo	46128,00	3	RD Euro 425,24 - RA Euro 178,67
1186	819	Seminativo	5780,00	3	RD Euro 53,28 - RA Euro 22,39
1186	820	Seminativo	3020,00	3	RD Euro 27,84 - RA Euro 11,70
1186	821	Seminativo	4480,00	3	RD Euro 41,30 - RA Euro 17,35
1186	822	Seminativo	275,00	3	RD Euro 2,54 - RA Euro 1,07

Di seguito si riporta il perimetro del lotto oggetto di stima:



—— Perimetro lotto

ANALISI STRUMENTI URBANISTICI

In questo paragrafo verranno analizzati i seguenti strumenti urbanistici:

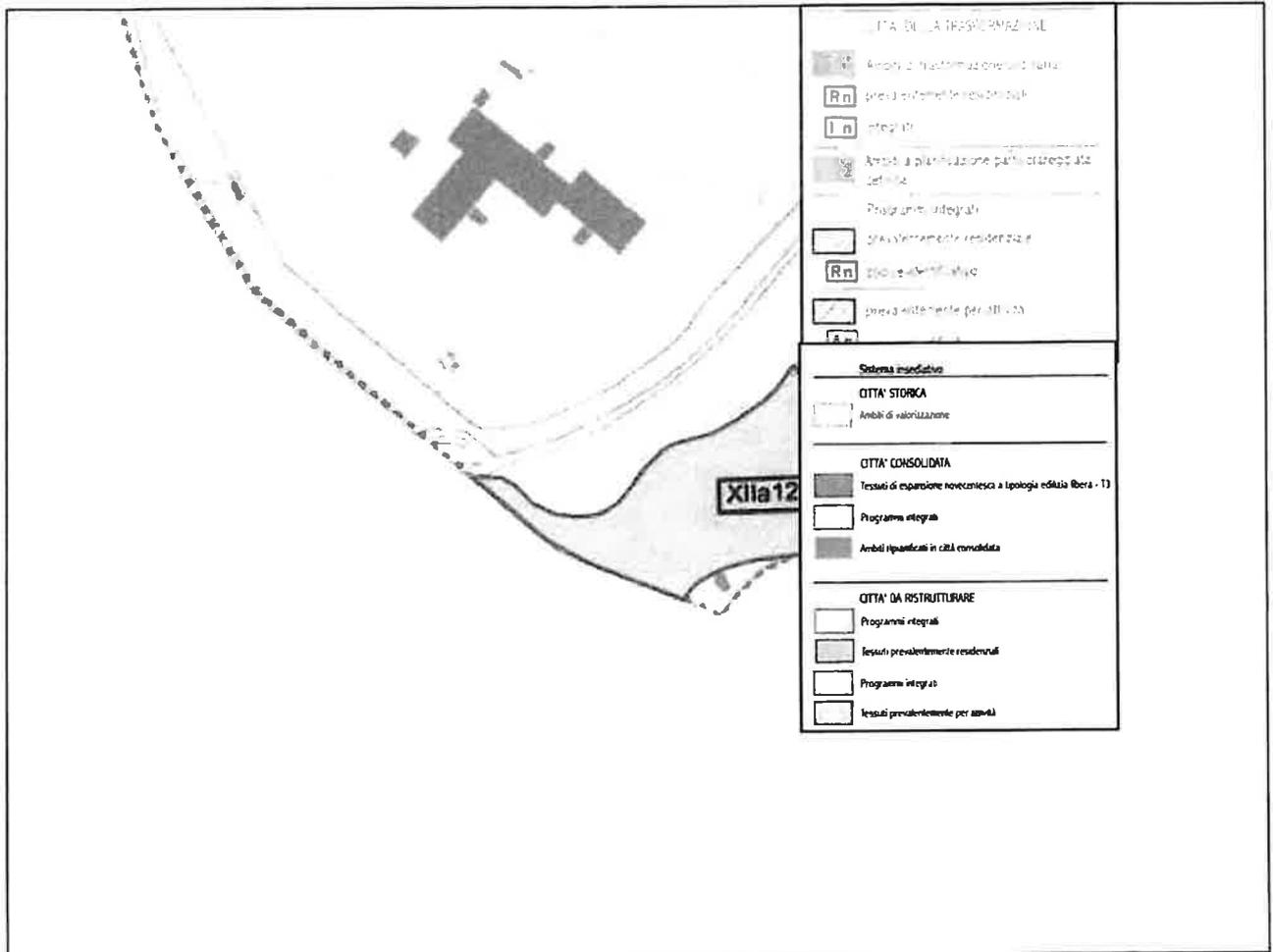
- Variante Generale al Piano Regolatore
- Piano Territoriale Provinciale Generale (PTPG)
- Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR)
- Consorzio per lo sviluppo industriale di Roma- Latina

PIANO REGOLATORE GENERALE

Secondo il piano regolatore generale vigente, approvato con deliberazione del consiglio comunale n.18 del 12/02/2008 e successiva deliberazione del commissario straordinario adottato con poteri dell'assemblea capitolina n.48 del 07/06/2016, l'area in oggetto è definita:

- Per una superficie pari a 59.683,00mq in "Città da ristrutturare": tessuti prevalentemente per attività all'interno del programma integrato n.12 di Santa Palomba (art. 51-52-53 delle NTA),

- Per una superficie pari a 39.814,00 in Città della Trasformazione: Ambiti e pianificazione particolareggiata definita (art. 62 N.T.A).



Stralcio PRG del comune di Roma

PIANO TERRITORIALE PAESAGGISTICO REGIONALE

Di seguito è stata effettuata un'analisi vincolistica dell'area oggetto di stima e la relativa individuazione all'interno del PTPR, approvato con deliberazione di consiglio regionale n.5 del 21 aprile 2021.

Tavola C Beni del patrimonio naturale e Culturale

L'area in oggetto, in riferimento alla tavola c è definita come "Parchi archeologici e culturali, come si evince dallo stralcio del PTPR di seguito allegato.

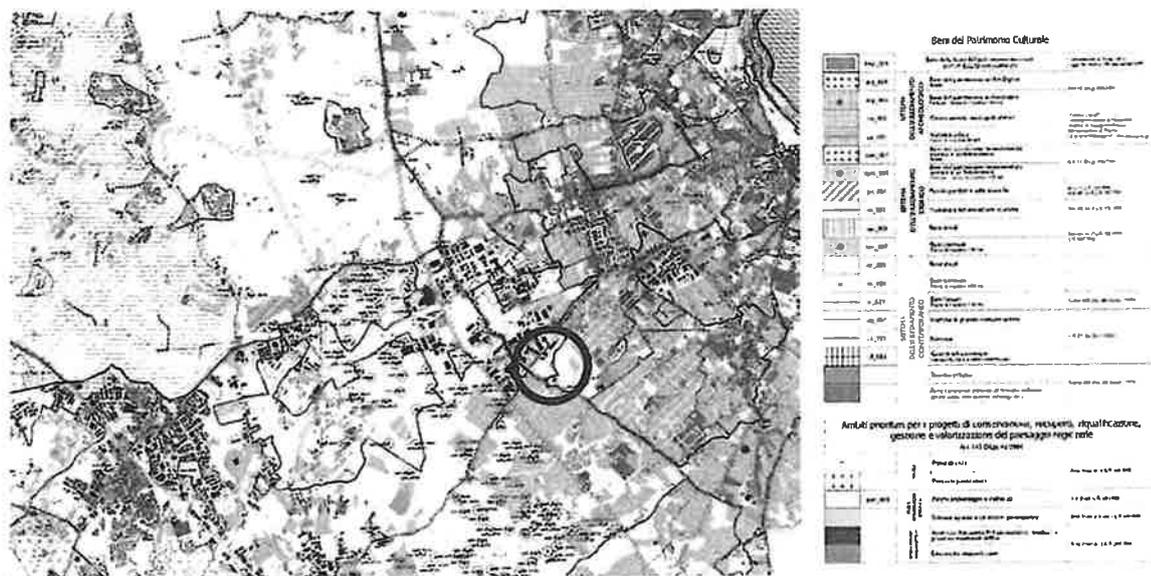


Figura : Stralcio P.T.P.R. Tavola C

PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE GENERALE

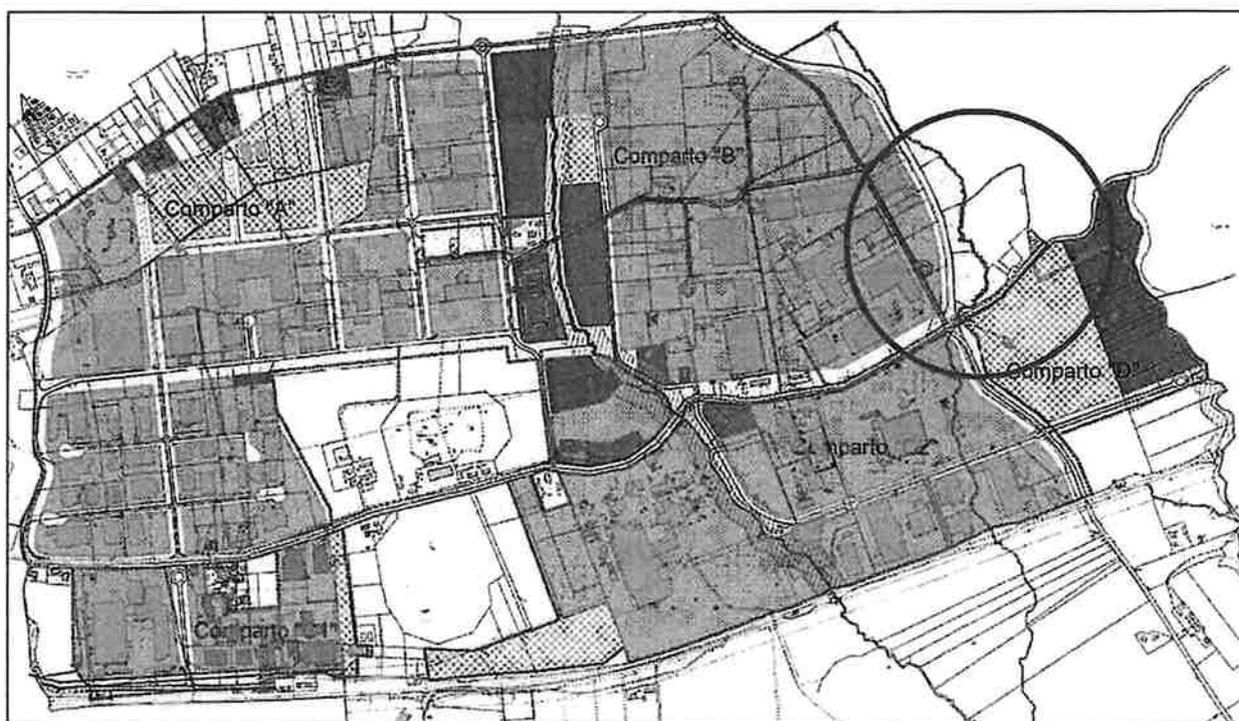
L'area oggetto di stima in Località Santa Palomba, ricade all'interno dell'Unità Territoriale ambientale individuate dalla provincia, nello specifico all'interno dell'UTA n. 9 "Unità della Campagna Romana meridionale".



Figura : Stralcio P.T.P.G.

CONSORZIO PER LO SVILUPPO INDUSTRIALE ROMA-LATINA

L'area oggetto di stima risulta parzialmente compresa nel perimetro del consorzio per lo sviluppo industriale Roma-Latina, all'interno del quale sono comprese le particelle 560,561,673. Tale porzione di terreno è definita come "Fasce consortili di rispetto" e sono definite dall'art. 17 delle NTA.



LEGENDA

-----	AREE SVILUPPATE INDUSTRIALI	-----	AREE RICCHE DI AGENZIE ECOMON E PROFESSIONI
-----	AREE CONSERVATE	-----	AREE PROTETTE
-----	AREE RICCHE DI AGENZIE	-----	AREE PROTETTE
-----	AREE CONSERVATE DI RISPETTO (ART. 17 N.T.A.)	-----	AREE PROTETTE
-----	AREE IN RISPETTO (ART. 17 N.T.A.)	-----	AREE PROTETTE
-----	AREE DESTINATE ALLA REALIZZAZIONE DI NUOVE ATTIVITÀ INDUSTRIALI	-----	AREE PROTETTE
-----		-----	AREE PROTETTE

INDAGINI DI MERCATO

Per individuare il più probabile valore di mercato le indagini si svolgono sulla base di due tipi di fonti. La prima cosiddetta fonte **diretta** che si basa su indagini condotte in ambito fiduciario, ovvero rilevazioni di specifici dati di vendita, offerte nonché stime desumibili dall'attività degli operatori e agenzie immobiliari dislocate nel territorio del comune di Roma, in Località Santa Palomba, la seconda, **indiretta**, attraverso la quale è possibile ottenere indicazioni di carattere orientativo mediante l'utilizzo di informazioni e dati che emergono dall'osservatorio del mercato immobiliare.

Per individuare il più probabile valore di mercato dell'area oggetto di stima nonostante l'area è caratterizzata da due diverse destinazioni urbanistiche definite P.R.G. come "Città da ristrutturare- Tessuti prevalenti per attività" e "Città della trasformazione : ambiti a pianificazione particolareggiata", si è proceduto con una valutazione uniforme dell'intera area in quanto la stessa attraverso particolari e mirate procedure urbanistiche può essere totalmente trasformata ad una destinazione di tipo produttivo/industriale, conforme all'area limitrofa. Dall'analisi dei dati urbanistici-edilizi si è rilevato che sul lotto in oggetto è stato rilasciato un parere del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, soprintendenza archeologica di Roma, per la realizzazione di un edificio industriale rilasciato in data 19/04/2002, non è stato possibile però verificare il progetto allegato a tale parere .

- Per quanto riguarda la metodologia **diretta**, attuata attraverso il procedimento comparativo diretto (monoparametrico, pluriparametrico, deterministico, probabilistico) si è proceduto ad analizzare i valori di vendita dei terreni, con destinazione urbanistica produttiva, ubicati nelle aree limitrofe a quello oggetto di stima.

Sono stati analizzati i valori dei terreni in vendita nell'area limitrofa (fonte www.immobiliare.it) :

Valori di Vendita dei Terreni Località Santa Palomba			
	importo di vendita	mq	importo unitario euro al mq
Terreno 1	751 500,00 €	12351,0	60,85 €
Terreno 2	750 000,00 €	15215,0	49,29 €
Terreno 3	369 900,00 €	14000,0	26,42 €
valore medio di vendita			45,52 €

Da Tale analisi del mercato immobiliare si evince che il prezzo medio il valore di vendita unitario medio dei terreni simili a quello oggetto di stima, in località Santa Palomba, è pari a euro/mq 45,00 .

- Per quanto riguarda la metodologia **indiretta**, attuata attraverso procedimenti analitici, in particolare attraverso l'applicazione dell'approccio reddituale/finanziario e dell'approccio del costo (costo di riproduzione deprezzato o costo di produzione) o del procedimento a valore di trasformazione.

In tale metodologia sono analizzati i valori di mercato dell'osservatorio immobiliare relativi agli edifici con destinazione produttiva, relativi al secondo semestre 2021, in località Santa Palomba, al fine di determinare il valore dell'area asservita a tali costruzioni.

Provincia: ROMA
 Comune: ROMA
 Fasciazione: Suburbana/SANTA PALOMBA-PIAN SAVELLI (VIA DELLA STAZIONE DI PAVONA)
 Codice di zona: E64
 Microzona estesele n.: 216
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/7)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/7)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni Industriali	NORMALE	500	750	L	3,3	4,8	L

Dai dati dell'osservatorio immobiliare si desume che il valore medio di mercato degli immobili produttivi risulta pari a 625,00 euro/mq.

Avendo desunto il valore di mercato medio (Vm) degli immobili produttivi dall'osservatorio immobiliare, il relativo valore del terreno è stato determinato per complementarità con il valore del fabbricato stesso, facendo riferimento al seguente algoritmo che esprime il calcolo del costo di produzione:

$V_m = CA + CC + OF + UP - \Delta$ Ove i termini indicati assumono i seguenti significati:

- (CA) costo dell'area;
- (CC) costi di costruzione diretti e indiretti;
- (OF) oneri finanziari;
- (UP) utile del promotore;
- (Δ) deprezzamento ovvero la diminuzione di valore del cespite dovuta all'effetto della vetustà

Il costo dell'area (CA) è determinato dai costi dell'area diretti e indiretti, ovvero CAA, che rappresenta Costo di acquisto dell'area e OAA, che definisce gli oneri di acquisto area

Nello specifico

- Il costo diretto dell'area CAA corrispondente al Valore dell'area ed è uno degli elementi critici di questo procedimento estimativo.

- **il costo indiretto dell'area OAA** è rappresentato dagli oneri necessari al trasferimento dell'area, l'operazione di acquisto dell'area (OAA1) ed redazione piani urbanistici attuativi e relativi contributi straordinari necessari (OAA2),

- OAA1 assunto come 'aliquota % forfettariamente intorno al 14% e definito da :
 - Oneri fiscali;
 - Oneri di mediazione;
 - Oneri per consulenze urbanistiche, contrattuali, fiscali, legali e tecniche;
 - Oneri notarili e/o di passaggio quote.
 - Imposta di registro /Iva, oneri di mediazione, eventuali oneri per consulenze tecnico legali e oneri notarili,
- OAA2 assunto come 'aliquota % forfettariamente intorno al 20% e definito da :
 - Incidenza strumenti urbanistici attuativi
 - Contributo straordinario

Considerando

- il valore di mercato medio al metro quadro di fabbricati produttivi è stimato pari a **125,00 €/mq**
- la percentuale di incidenza dell'area all'interno del valore di mercato dei fabbricati produttivi è pari al 30%, valore desunto dalle analisi dell'agenzia dell'entrate .
- la percentuale di incidenza degli oneri (OAA1) per il trasferimento dell'area, stimato pari al 14% la percentuale di incidenza degli strumenti urbanistici attuativi, previsti dal vigente PRG (art. 53 NTA) e relativi contributi straordinari (OAA2) al fine di ottenere l'edificazione diretta del lotto, pari al 20%.

si ottiene

$$V_m = 125,00 \text{ euro/mq}$$

$$CCA = (V_m * IT) = 125,00 \text{ euro/mq} * 0,30 = 37,50 \text{ euro/mq}$$

$$OAA1 = 37,50 \text{ euro/mq} * 14\% = 5,25 \text{ euro/mq}$$

$$OAA2 = 37,50 \text{ euro/mq} * 20\% = 7,50 \text{ euro/mq}$$

$$(37,50 + 5,25 + 7,50) = 50,25 \text{ euro/mq}$$

Considerato che l'Indice di edificabilità dell'area è pari a 0,60mq/mq si ottiene il seguente costo dell'area (CA):

CA=123,75 euro/mq *0,6mq/mq=74,25 euro/mq

Pertanto il più probabile valore medio unitario di mercato dell'area è pari a euro/mq 75,00

CONCLUSIONI

In conclusione visto che alla base dell'analisi svolta nel metodo diretto si evidenzia la non uniformità delle rilevazioni di specifici dati di vendita-offerte, nonché stime desumibili dall'attività degli operatori e agenzie immobiliari dislocate al di fuori del comune di Roma, ovvero nei comuni confinanti di Ardea e Pomezia, in Località Santa Palomba, il sottoscritto, al fine di individuare il più probabile valore di mercato dell'area oggetto di stima, ritiene congruo far riferimento al metodo indiretto, in quanto l'analisi si basa su dati garantiti dall'analisi dall'osservatorio del mercato immobili (OMI).

Pertanto, tenuto conto degli elementi tecnici ed economici espressi in precedenza, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetti di stima, si ritiene che il più probabile valore di mercato è pari a : **75,00 euro/mq** per l'intera area oggetto di stima.

Per un valore complessivo pari a :

Destinazione urbanistica PRG	superficie (mq)	valore di mercato unitario	valore di mercato totale
Superficie totale del lotto oggetto di stima	99497,00	75,00	7.462.275,00
Totale			

Con l'approssimazione che è propria di ogni giudizio estimativo, che attenga a beni immobiliari, sia di avviso che l'anzidetta somma di euro **7.462.275,00** (settemilaquattrocentosessantaduemiladuecentosettantacinquemiladuecento) possa oggi rappresentare il più probabile valore di mercato degli immobili in esame.

Tanto dovevo inseguito all'incarico ricevuto.

Si allega documentazione fotografica.

Lanuvio, 15/09/2022

Geom. Umberto Linari