

**STIMA DEL VALORE DI LIQUIDAZIONE DELL'IMMOBILE
PRODUTTIVO UBICATO A FIANO ROMANO IN VIA
DELL'AGRICOLTURA 18**

Prof. Arch. Stefano Stanghellini

Dott. Arch. Valentina Cosmi



30 aprile 2026



Indice

Premessa	1
1. Indagini conoscitive preliminari	2
1.1. Documentazione consultata	2
1.2. Identificazione e intestazione catastale dei beni	4
1.3. Descrizione dell'immobile	7
1.4. Situazione urbanistica	13
1.5. Situazione edilizia	16
1.6. Conformità catastale ed urbanistica	17
1.7. Consistenze dell'immobile	18
2. Criterio e procedimenti di stima	25
2.1. Definizioni	25
2.2. Approcci di valutazione impiegati per la stima del "valore di mercato"	26
2.3. Modalità di stima del "valore di liquidazione"	29
3. Indagini di mercato	31
3.1. Il contesto di mercato	31
3.2. Le fonti pubbliche	33
3.3. Le indagini dirette	37
3.3.1. I prezzi di offerta di immobili produttivi in vendita	37
3.3.1. I canoni di immobili produttivi offerti in locazione	47
3.3.2. I prezzi di compravendita di immobili produttivi	53
4. Stima del "valore di mercato"	60
4.1. Stima del "valore di mercato" in condizioni ordinarie	60
4.1.1. Procedimento sintetico-comparativo	60
4.1.2. Procedimento di "capitalizzazione dei redditi"	63
4.1.3. "Valore di mercato" in condizioni ordinarie	67

4.2.	Stima del “valore di mercato” nelle condizioni effettive.....	68
4.2.1.	“Valore di mercato” nelle condizioni effettive	72
4.2.2.	Valore della capacità edificatoria residua.....	72
5.	Stima del “valore di liquidazione”	74
6.	Conclusioni	77



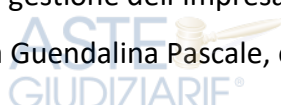
Premessa



Lo scrivente, Prof. Arch. Stefano Stanghellini, già Ordinario di Estimo e Valutazione economica del progetto nell'Università Iuav di Venezia, iscritto all'Albo degli Architetti di Bologna al n. 641, con studio in Bologna, via Cesare Battisti 1, è stato incaricato da Imprima Srl, con sede legale in Via Ferloni n. 42, 22070 Bulgarograsso (CO), di stimare il "valore di mercato" ed il "valore di liquidazione" dell'immobile produttivo ubicato a Fiano Romano in via Dell'Agricoltura 18.



Con Sentenza dell'11 settembre 2025 il Tribunale di Milano – Sezione II Civile ha dichiarato lo Stato di Insolvenza della società Imprima Srl ed ha affidato la gestione dell'impresa all'Organo commissariale costituito dal Giudice Delegato, Dott.ssa Guendalina Pascale, e dal Commissario Giudiziale, Avv. Simona Pavone.



L'incarico professionale è stato conferito mediante accettazione del preventivo da parte dell'Avv. Simona Pavone, Commissario Giudiziale della società Imprima Srl.



Con l'affidamento dell'incarico professionale è stata richiesta la redazione di una *"perizia di stima indirizzata ad individuare [...] il più probabile 'valore di mercato' dei beni immobili [...]. Inoltre, poiché la valutazione è richiesta dal Commissario giudiziale per lo svolgimento delle proprie funzioni, si provvederà ad individuare il 'valore di liquidazione' [...]"*.



In attuazione dell'incarico ricevuto lo scrivente, acquisita diretta conoscenza dei beni oggetto di stima in occasione dei sopralluoghi effettuati in date 6 ottobre 2025 e 17 febbraio 2026, esaminata la documentazione ricevuta dalla Società committente, effettuate le ricerche catastali e le indagini urbanistiche, verificati i valori espressi dal mercato immobiliare locale, ha maturato il giudizio di stima che di seguito viene esposto.



1. Indagini conoscitive preliminari

1.1. Documentazione consultata

La Società Committente ha fornito allo scrivente la seguente documentazione:

- elaborati del Progetto Esecutivo dell'“edificio industriale e uffici” redatto dallo Studio Ziffer negli anni 1994-1995: planimetrie, piante, sezioni e prospetti;
- concessione edilizia n. 40/1994 del 13.10.1994 in Variante alla Concessione n. 15/1991 del 8.02.1991 per la “costruzione di un capannone industriale” richiesta da Apokè Four Srl;
- concessione edilizia n. 47/1995 del 24.11.1995 per la “costruzione di un fabbricato alloggio attrezzature”, richiesta dalle società Italease Spa e Sanpaolo Leasint Spa;
- progetto di massima del parco (sistemazioni esterne) del 28.03.1995;
- rilievo architettonico del 15.12.2008 piante piani -1, T e 1 e sistemazioni esterne redatto dall'ing. Bruno Anav;
- relazione di stima del valore economico degli immobili produttivi di S.E.T. Spa al 31 dicembre 2020, Fiano Romano (RM), redatta da Pirola Corporate Finance.

A integrazione della documentazione ricevuta il sottoscritto ha provveduto a reperire autonomamente:

- documentazione estratta dal Catasto Terreni e Catasto Fabbricati: estratto di mappa, visure storiche, planimetrie catastali delle unità immobiliari urbane;
- documentazione tecnico-amministrativa rinvenuta mediante accesso alle pratiche edilizie dell'Ufficio Tecnico del Comune di Fiano Romano (prot. 3008/Imprima Srl):
 - a. Concessione edilizia n. 15/91 del 8.02.1991 (pratica 157/1990) presentata da Skyfin Srl per la costruzione di quattro capannoni industriali;
 - b. 38PDC/1994, Variante alla Concessione n. 15/1991 per la costruzione di un capannone industriale e successiva Variante 40/1994 del 13.10.1994 presentate da Apokè Four Srl, progetto Studio Ing. Claudio Ziffer;
 - c. 62PDC/1995, relativo alla costruzione di un fabbricato ad uso locali tecnici, e Concessione 47/1995 per la costruzione di un fabbricato alloggio attrezzature;
 - d. 52CILA/2017, per il ripristino e messa in sicurezza di pozzo idrico esistente;

- e. 38CILA/2018, intervento di manutenzione straordinaria del manto di copertura e della struttura esistente del blocco uffici, redatto dall'ing. Giovanni Amici;
- f. 86SCIA/2018, progetto per la realizzazione di un soppalco interno con scaffalatura, redatto dall'ing. Giovanni Amici.

1.2. Identificazione e intestazione catastale dei beni

Il bene oggetto di stima è individuato al Catasto dei Terreni e al Catasto dei Fabbricati del Comune di Fiano Romano.

Al Catasto dei Terreni il bene immobile è rappresentato al Foglio 36, Particella 343 (Cfr. Figura 1).

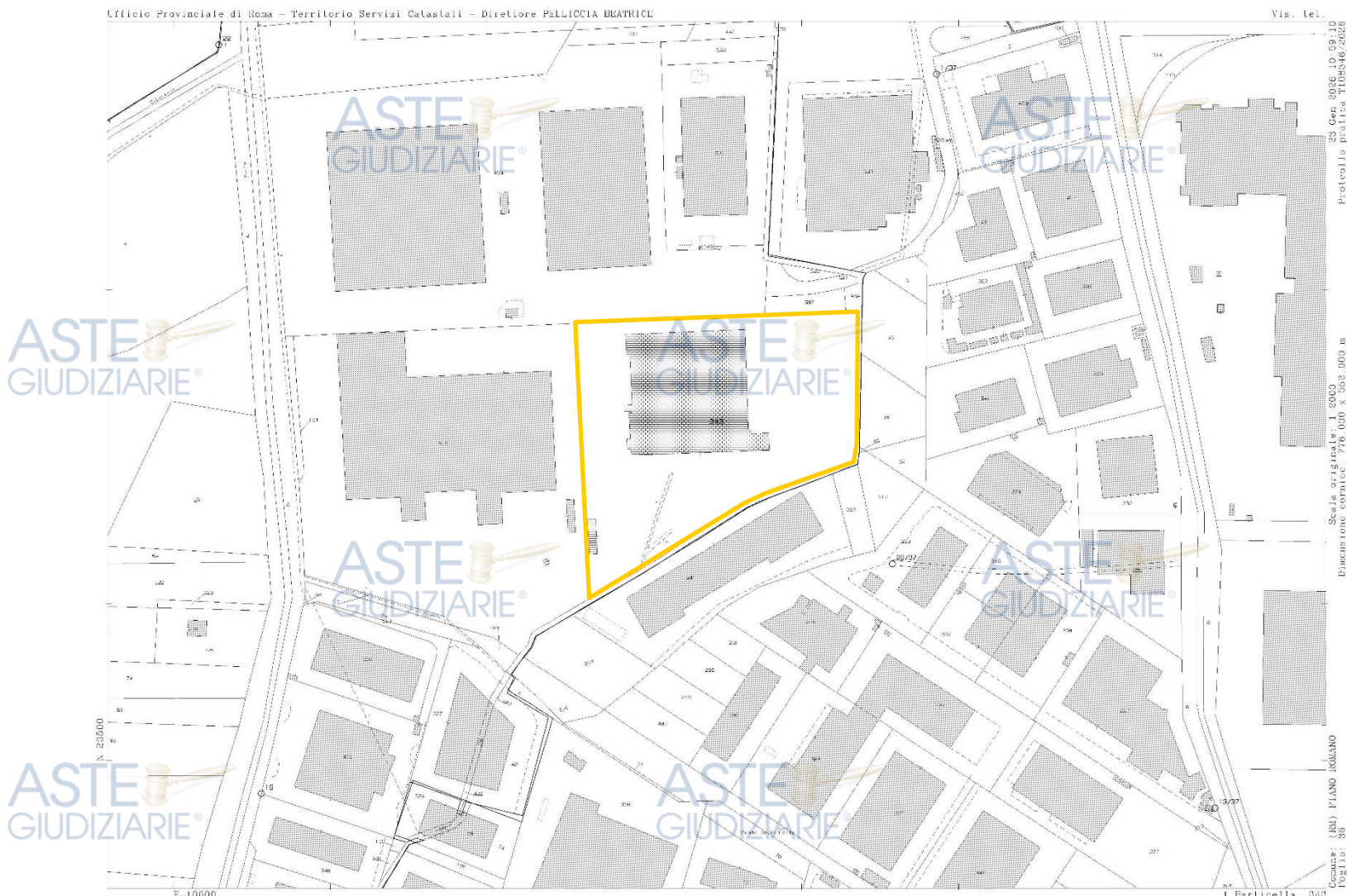
La particella ha una estensione di 21.508 mq.

Nel Catasto dei Fabbricati sulla particella 343 è individuato un complesso industriale composto da 3 unità immobiliari così censite:

- subalterno 2, categoria A/4, avente una superficie catastale di 139 mq e coincidente con l'abitazione del custode;
- subalterno 2, categoria D/1, identificato con la cabina elettrica;
- subalterno 501, categoria D/1, rappresentato dal complesso industriale comprensivo della parte destinata agli uffici.

I dati catastali sopra ripresi nelle tabelle che seguono.

Figura 1. Identificazione del bene su estratto di mappa catastale



STIMA DEL VALORE DI MERCATO E DEL VALORE DI LIQUIDAZIONE DELL'IMMOBILE PRODUTTIVO
DI PROPRIETA' IMPRIMA SRL UBICATO A FIANO ROMANO IN VIA DELL'AGRICOLTURA 18

Tabella 1. Identificazione del bene al Catasto dei Terreni

Foglio	Mappale	Subalterno	Qualità	Classe	Superficie [mq]	Reddito Dominicale [euro]	Reddito Agrario [euro]
36	343		Ente urbano		21.508,00		

Tabella 2. Identificazione del bene al Catasto dei Fabbricati

Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza [vani]	Superficie catastale [mq]	Rendita [euro]
36	343	2	A/4 Abitazioni di tipo popolare	2	7,50	Totale: 139 mq Totale escluse aree scoperte: 139 mq	561,65
36	343	4	D/1 Opifici				154,94
36	343	501	D/1 Opifici				64.400,00

1.3. Descrizione dell'immobile

Il complesso immobiliare si trova nella zona industriale di Fiano Romano, comune di circa 17.000 abitanti a nord della Capitale nella Valle del Tevere. La zona industriale, denominata Prato della Corte, è situata a sud-ovest del capoluogo comunale e gode di un'ottima accessibilità trovandosi a soli 3 km dal casello "Roma Nord" dell'Autostrada A1 Milano – Napoli ed a 25 km dal Grande Raccordo Anulare di Roma.

Il complesso immobiliare insiste su un lotto di circa 21.500 mq a cui si accede da via Dell'Agricoltura. Il lotto è perimetrato da una recinzione e da una siepe di viburno di circa 2 metri di altezza. Un doppio accesso, servito da cancello carrabile automatico e da un cancello pedonale, consente l'ingresso e l'uscita dall'area recintata.

Il complesso immobiliare è costituito da due fabbricati principali, strutturalmente indipendenti ma funzionalmente collegati internamente essendo stati realizzati affiancati su un lato.

Il corpo di fabbrica antistante è un edificio in linea che si sviluppa su tre livelli, di cui uno parzialmente interrato. Questo corpo di fabbrica costituisce la "facciata" del complesso industriale ed ospita gli uffici della direzione e della amministrazione, i locali di servizi per il personale, l'abitazione del custode e l'autorimessa.

L'edificio è stato realizzato con pilastri a sezione circolare in calcestruzzo armato e copertura con solaio a sezione variabile. Le chiusure verticali sul lato lungo di facciata e sui lati corti sono prevalentemente vetrate con telaio metallico ed in minima parte intonacate di colore bianco. Il lato lungo opposto all'ingresso è condiviso con il secondo corpo di fabbrica e la separazione interna adotta la medesima soluzione tecnologica a pannelli prefabbricati dei tre lati esterni.

Il livello seminterrato ospita un'autorimessa di circa 30 posti auto e alcuni locali tecnici.

Il lato dell'autorimessa coincidente con la facciata principale è protetto da un grigliato metallico che consente il passaggio dell'aria e della luce naturale. Le restanti pareti interne ed i pilastri in calcestruzzo armato sono intonacati di colore bianco con una segnaletica verticale nel primo

metro di altezza da terra a righe rosse oblique. L'autorimessa è dotata di serrande automatiche, impianto di illuminazione e impianto antincendio.

Un primo locale tecnico ospita alcune componenti dell'impianto antincendio (una cisterna per la raccolta dell'acqua, l'addolcitore) e dell'impianto di irrigazione (pompe) collegate alle vasche esterne per la raccolta dell'acqua. Un secondo locale tecnico ospitava originariamente la centrale a gas e la centrale idrica, successivamente ammodernate e spostate all'esterno dell'edificio principale.

Nel piano rialzato si trovano la reception, gli ambienti utilizzati dal settore creativo dell'azienda, la mensa aziendale e l'abitazione del custode. Quest'ultima porzione del piano rialzato, indipendente ed accessibile dall'esterno, non è risultata visitabile nel corso dei sopralluoghi.

La zona della reception, degli uffici *open space* e della mensa, possiedono le seguenti finiture: pavimentazione in legno, porte interne in alluminio con eventuali parti vetrate, controsoffitto in pannelli di fibre minerali. I servizi igienici hanno pavimentazione e rivestimento in piastrelle di ceramica color verde acqua e porte in alluminio con pannelli opachi di colore bianco.

Il primo piano è interamente destinato agli uffici dell'amministrazione e del back-office, sala riunioni ed archivi. Presenta finiture analoghe a quelle del piano sottostante. Le partizioni interne, originariamente circoscritte all'ufficio del presidente e ad altri due uffici, ai blocchi servizi e agli archivi, sono state recentemente incrementate per ottenere ulteriori spazi di lavoro individuali. Tuttavia i lavori iniziati non sono stati ultimati.

Dal punto di vista impiantistico, i due piani superiori dell'edificio direzionale sono dotati di impianto elettrico, idrico, di riscaldamento mediante pompa di calore e terminali a *fancoil*, successivamente integrati con split negli ambienti completamente vetrati per un maggior comfort interno.

Nel 2016, in occasione del terremoto che ha colpito il Centro Italia, l'immobile ha subito un disallineamento con lo spostamento di 4 cm di una componente strutturale trave/pilastro e conseguente creazione di una fessura verticale poi sigillata, nella parte vetrata. Tale disallineamento strutturale, verificato da un esperto strutturista, è tuttora presente nell'edificio.

Il secondo corpo di fabbrica si sviluppa in un unico piano fuoriterza di altezza pari a circa 5 metri. All'interno di tale edificio erano svolte attività propedeutiche alla successiva produzione dei tessuti stampati realizzata in altri stabilimenti del gruppo. Fra le attività svolte: stamperia dedicata esclusivamente al campionario, controllo qualità (verifica dei requisiti richiesti dal cliente e certificazione del prodotto finale), campionario e predisposizione delle cartelle vendita.

Questo edificio possiede caratteristiche edilizie tipiche degli edifici produttivi: struttura a travi e pilastri e chiusura esterna in pannelli prefabbricati. L'illuminazione naturale avviene da cupolini disposti in linea nella copertura intervallati da travi sagomate in calcestruzzo armato. La pavimentazione interna è in resina. Sono presenti alcune partizioni in alluminio e pannelli vetrati e opachi realizzati per separare le aree destinate a specifiche funzioni (stampa laser, campionario, archivio stampe).

L'impiantistica è composta di impianto di illuminazione a led, impianto di riscaldamento e raffrescamento a pompa di calore con distribuzione mediante tubazioni in gomma forata, impianto antincendio, oltre alle componenti impiantistiche specificatamente destinate alla produzione.

Le aree scoperte circondano l'immobile produttivo su quattro lati.

L'ingresso carrabile e pedonale è posizionato nella porzione sud-ovest del perimetro del lotto. In corrispondenza dell'ingresso, esternamente alla recinzione, una porzione dell'area di proprietà, protetta da una sbarra automatica, ospita l'area per il ritiro dei rifiuti, il punto di accesso alla cabina elettrica da parte del personale Enel e una vasca interrata utilizzata in caso di temporaneo blocco della rete idrica pubblica.

In corrispondenza dell'ingresso, internamente all'area recintata, sono situati dei locali tecnici che ospitano: la cabina elettrica a media tensione, il generatore elettrico (non più in funzione da tempo) e la centrale idrica.

Dalla porzione sud-ovest, tre distinti percorsi carrabili consentono di raggiungere la zona adibita a parcheggio esterno nell'area antistante l'edificio amministrativo, l'autorimessa al piano interrato

del medesimo edificio e l'area carico/scarico ad ovest del capannone. L'illuminazione esterna è garantita da pochi lampioni, di cui solo alcuni funzionanti.

Sempre a sud, nell'area antistante l'edificio amministrativo, sono presenti due vasche d'acqua che – oltre a svolgere una funzione estetica – servono come punto di raccolta d'acqua a servizio dell'impianto antincendio. Una terza vasca interrata – posizionata nella medesima zona – quando il complesso produttivo era in attività veniva utilizzata per prelevare l'acqua di falda usata per l'irrigazione e la produzione. Una passerella pedonale consente di passare sopra le due vasche raccordando il parcheggio antistante con l'ingresso principale dell'edificio in linea.

L'area esterna a sud, compresa tra il parcheggio e la recinzione, è sistemata a verde con numerose piante di ulivo.

Figura 2_Ortofoto



La porzione ovest del lotto è occupata prevalentemente da aree pavimentate in asfalto destinate al passaggio degli automezzi e al carico/scarico merci.

In questa porzione dell'area esterna sono inoltre presenti le seguenti componenti impiantistiche:

- due vasche interrate sono posizionate tra la rampa di accesso all'autorimessa e l'area carico e scarico: una per le acque meteoriche all'interno della quale sono posizionate le pompe di drenaggio in caso di allagamento, l'altra per le acque nere;
- una unità di trattamento aria (UTA) riservata alla refrigerazione della zona della stampa inkjet in adiacenza al fabbricato produttivo;
- un piccolo impianto di depurazione biologico a batteri dedicato ai residui di coloranti utilizzati nel processo di stampa posizionato in corrispondenza dell'angolo nord ovest della recinzione.

Il lato nord dell'area esterna è occupato da un passaggio asfaltato di servizio e da due tettoie.

L'ampia area esterna ad est degli edifici è sistemata a prato con numerose piante ad alto fusto: una magnolia, un pino marittimo, alcuni cipressi, numerosi melograni ed altri alberi da frutto.

Nell'area pavimentata adiacente al fabbricato sono collocate due pompe di calore di tipo industriale: una per gli uffici e una per la produzione. In occasione dei sopralluoghi è stato segnalato che questi impianti necessitano di manutenzione perché mai sostituiti, tant'è che nel 2020 erano stati acquisiti due preventivi per la loro sostituzione poi non realizzata.

L'intero complesso è rimasto in funzione fino al mese di giugno 2025. Lo stato di conservazione resta discreto, anche se gli interventi di manutenzione sono stati progressivamente ridotti a partire dal 2020 e poi più recentemente sospesi.

Dalle informazioni acquisite verbalmente in occasione del primo sopralluogo, i principali interventi realizzati dopo la costruzione hanno riguardato:

- nel 2012 – 13: intervento antisismico nella parte produttiva con imbragatura dei pilastri in calcestruzzo e posizionamento di piastre metalliche ai lati dei punti di appoggio delle travi di copertura;

- nel 2014 in occasione del secondo allagamento dell'edificio: spostamento dell'impianto di depurazione nei locali tecnici vicini all'ingresso dello stabilimento e installazione delle pompe di drenaggio;
- nel 2016: realizzazione del cappotto e rifacimento del manto di copertura in PTO (tipo teflon) comprensivo del rifacimento e dell'oscuramento del 50% dei cupolini, reso necessario dall'eccessivo irraggiamento.

In occasione del sopralluogo effettuato in data 6 ottobre 2025 lo scrivente ha potuto acquisire le informazioni sopra riportate, frutto dell'ispezione a vista e delle informazioni ricevute verbalmente dai rappresentanti dell'Azienda. Un secondo sopralluogo, finalizzato prevalentemente agli accertamenti in merito alla regolarità catastale ed edilizia dell'immobile, è stato svolto il 17 febbraio 2026.

Nel corso del secondo sopralluogo lo scrivente ha riscontrato un progressivo peggioramento dello stato di degrado, rilevato in particolare, nei seguenti punti:

- distacco dei profili in pietra con gocciolatoio in corrispondenza del terrazzo del primo piano dell'edificio amministrativo e loro caduta in corrispondenza dell'accesso al piano rialzato;
- deterioramento di porzioni del pavimento in legno del piano rialzato e del piano primo dell'edificio amministrativo che in più punti presenta doghe sollevato e/o scolorite, probabilmente a causa di infiltrazioni d'acqua.

Infine, si segnala che le pompe di drenaggio sono momentaneamente disattive a causa dello scollegamento delle utenze elettriche. Ciò ha provocato, nei passati mesi invernali in cui si sono verificate precipitazioni intense, il temporaneo allagamento dell'autorimessa al piano interrato e di parte della rampa esterna.

Nel corso dei due sopralluoghi è stato effettuato il rilievo fotografico riportato in allegato.

1.4. Situazione urbanistica

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Fiano Romano classifica l'area in esame in zona D1 - Zone artigianali e industriali esistenti consolidate. Si veda al riguardo il Certificato di Destinazione Urbanistica riportato in Allegato 01.

L'art. 37 delle NTA disciplina le zone D1 con i seguenti parametri urbanistici:

- indice di utilizzazione fondiaria 0,60 mq/mq
- altezza massima: 14,00 mt.
- distacco minimo dai confini 7,50 m;
- distacco minimo dal ciglio stradale 8,00 m;
- distacco tra gli edifici pari all'altezza dell'edificio più alto e comunque con un minimo di m 10,00;
- è obbligatoria la messa a dimora di alberi ad alto fusto lungo il perimetro dei lotti.

Inoltre *"è consentito, fatto salvo il rispetto dei distacchi minimi e delle altezze massime, il trasferimento dei diritti edificatori tra lotti facenti parte delle diverse zone D1, purché ricadenti nel medesimo ambito urbano"*.

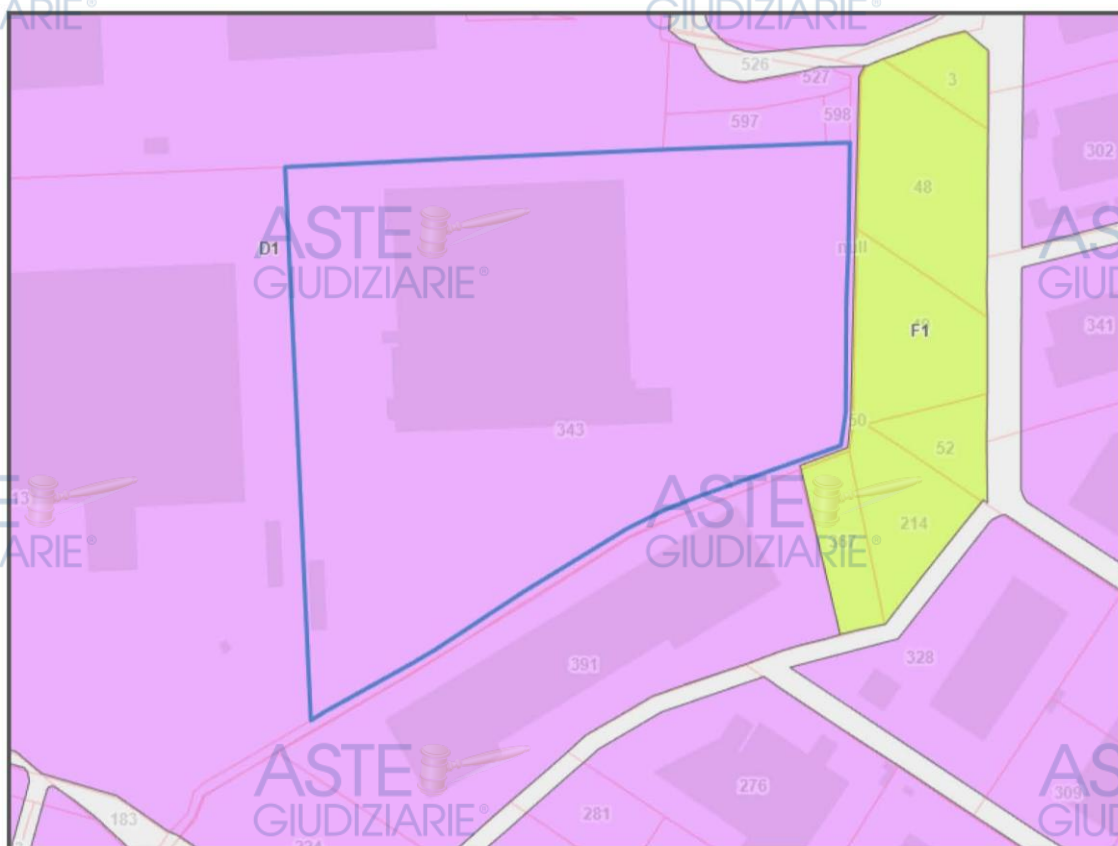
All'ambito in cui ricade l'immobile oggetto di stima si applicano le disposizioni di cui agli artt. 4, 5, e 6 della LR 7/2017 in materia di rigenerazione urbana e recupero edilizio.

In particolare sono consentiti *"interventi di ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione con ricostruzione, di singoli edifici aventi una superficie lorda complessiva sino a un massimo di mq 10.000, con mutamento della destinazione d'uso tra le categorie funzionali individuate all'art. 23 ter del D.P.R. 380/2001 con esclusione di quella rurale; il cambio di destinazione d'uso non è applicabile alle superfici accessorie esistenti"* (art. 51, c.1, NTA del PRG del Comune di Fiano Romano).

L'art. 51 delle NTA del PRG stabilisce cioè che, nelle zone D, i mutamenti di destinazione d'uso siano consentiti tra le categorie funzionali produttiva e direzionale, turistico-ricettiva e commerciale (con esclusione di medie e grandi strutture di vendita), con cessione

all'Amministrazione delle aree per gli standard urbanistici nel caso di aumento del carico urbanistico. Nel caso in cui il mutamento di destinazione d'uso determini un incremento di valore, l'intervento è tenuto alla corresponsione del Contributo straordinario di cui all'art. 16 comma 4 lett. d-ter) del DPR 380/2001.

Figura 3. Estratto del PRG. [Fonte: Webgis del Comune di Fiano Romano].



Zonizzazione PRG

Zone omogenee

A Zona A - Centro storico

B

C

CPR

D

E1

E2

F1

F2

F3

F4

F6

F7

F8

Z_acqua

Z_strade

Zona E1 - agricola speciale

Zona E2 - agricola normale

Zona F1 - parchi e giardini pubblici

Zona F2 - verde per arredo urbano

Zona F3 - verde pubblico sportivo

Zona F4 - servizi pubblici

Zona F6 - completamento con prevalenza di servizi privati esistenti

Zona F7 - con prevalenza di servizi privati di nuovo impianto

Ambito F8

Per completezza della ricognizione urbanistica svolta, merita infine segnalare che con Determinazione Dirigenziale n. 857 del 22.12.2025 del Settore I – Amministrativo – Finanziario, è stata dichiarata conclusa positivamente la Conferenza dei Servizi Decisoria per la Variante al PRG propedeutica ad un “intervento di realizzazione di fabbricati produttivi destinati alla logistica in Località San Lorenzo”. Si tratta di un intervento di nuova edificazione che prevede la realizzazione di fabbricati a destinazione logistica per 29.000 mq di SUL in un’area situata nelle vicinanze dell’immobile oggetto di stima (Foglio 29 mappali 710-711). Per l’intervento, in Variante al PRG vigente, è stato quantificato, in via preliminare, un contributo straordinario pari a 1.500.000,00 di euro.

1.5. Situazione edilizia

L’immobile oggetto di stima è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 40/1994 del 13.10.1994.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica dell’epoca indica che la particella su cui è stato realizzato l’immobile produttivo oggetto di stima ricade in “Zona D (Industria e Artigianato) con *if* 2,00 Mc/Mq”.

Il titolo abilitativo è stato ritirato dalla società Apokè Four che ne aveva fatto richiesta con domanda presentata in data 30.06.1994 prot. n. 6618 e progetto redatto dallo studio Ing. Claudio Ziffer. Il complesso produttivo è agibile per effetto del Certificato rilasciato dal Comune di Fiano Romano il 19.12.1995.

In anni più recenti, l’immobile è stato oggetto dei seguenti interventi:

- realizzazione di un vano tecnico esterno all’edificio da adibirsi a centrale termica (2007);
- ripristino e messa in sicurezza del pozzo idrico esistente (2017);
- sostituzione di finiture esterne ammalorate sulla copertura del blocco uffici (2018);
- realizzazione di un soppalco interno con scaffalatura da destinare ad archivio delle stampe (2018).

Per un maggiore dettaglio delle informazioni sinteticamente riportate nel presente paragrafo si rimanda alla Relazione Tecnica Integrata redatta dallo scrivente.

1.6. Conformità catastale ed urbanistica

Nell'ambito dell'incarico affidato allo scrivente, inerente all'accertamento della regolarità urbanistica e catastale dell'immobile, è stato verificato quanto segue.

Per quanto concerne la conformità catastale si osserva che le difformità riscontrate nell'analisi comparata delle planimetrie catastali, sia rispetto alla variante finale di fine lavori che a quanto osservato in sede di sopralluogo, possono essere classificate come "lievi", tali da non pregiudicare la commerciabilità del bene immobile. Per la maggior parte di esse non sussiste l'obbligo di aggiornamento delle planimetrie in quanto si tratta di modifiche che non variano la rendita catastale. La modifica che richiede invece di essere correttamente rappresentata e considerata nella formazione della rendita catastale è la realizzazione della zona archivio con scaffalatura e soppalco inserita nel magazzino merci.

Poiché ai fini della commerciabilità del bene è richiesto l'inserimento in atto della dichiarazione di conformità delle planimetrie catastali allo stato di fatto, è possibile presentare al competente Ufficio provinciale Territorio dell'Agenzia delle Entrate una dichiarazione di variazione con verifica dell'attribuzione della rendita per effetto del recepimento della modifica sopra segnalata.

Inoltre, la consultazione dei precedenti edilizi, le verifiche effettuate sugli elaborati grafici e le risultanze derivanti dalle verifiche a campione eseguite in occasione dei sopralluoghi, hanno condotto alla conferma della conformità urbanistica ed edilizia del complesso produttivo di proprietà Imprima Srl. Le variazioni riscontrate negli spazi esterni ed in quelli interni necessitano di essere riportate nella documentazione esistente presso gli Uffici pubblici, sebbene esse non siano di natura tale da pregiudicare la conformità urbanistica ed edilizia del complesso produttivo di proprietà Imprima Srl.

Per un maggiore dettaglio delle informazioni sinteticamente riportate nel presente paragrafo si rimanda alla Relazione Tecnica Integrata redatta dallo scrivente.

1.7. Consistenze dell'immobile

Le consistenze dell'immobile oggetto di stima sono espresse in termini di:

- Superficie totale;
- Superficie Utile Lorda;
- Volume;
- Superficie commerciale.

I primi tre parametri si riferiscono alla consistenza edilizia ed urbanistica.

La Superficie totale è definita dalle Norme Tecniche Uniformi come la *“somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio”*. Essa corrisponde alla superficie costruita.

La Superficie Utile Lorda è il parametro urbanistico del PRG di Fiano Romano. Essa è definita come *“la somma delle superfici, comprese entro il perimetro esterno delle murature, di tutti i livelli fuori ed entro terra degli edifici, qualunque sia la loro destinazione d'uso salve le esclusioni di cui al successivo art. 8”* (cfr. Art. 6 NTA del PRG del Comune di Fiano Romano). Le esclusioni riguardano:

a) vani corsa degli ascensori, vani scala, androni; b) locali o volumi tecnici per le sole parti emergenti dall'estradosso del solaio di copertura; c) logge, balconi e terrazzi coperti purché di profondità non superiore a m. 2,50; d) locali completamente interrati o emergenti non oltre m. 0,80 fuori terra destinati a funzioni accessorie (quali locali tecnici, cantine, depositi, autorimesse, parcheggi) pertinenziali delle unità edilizie o immobiliari; e) coperture “leggere” per parcheggi pertinenziali a raso; f) locali ricavati tra intradosso del solaio di copertura ed estradosso del solaio dell'ultimo livello di calpestio; g) soppalchi con altezza massima utile di m 1,60; h) ingombri dei muri e delle tamponature perimetrali per le parti eccedenti i 30 cm di spessore; i) le scale all'aperto e di sicurezza; l) coperture realizzate in strutture leggere.

In assenza di una specifica definizione nelle NTA del PRG del Comune di Fiano Romano, il volume costruito è calcolato mutuandone la definizione dal PRG di Roma, ovvero come *“consistenza edilizia di un fabbricato esistente, calcolata come prodotto della SUL di ogni piano per l'altezza reale relativa”*.

Dai calcoli effettuati ne discende una Superficie totale di 8.356 mq, una Superficie Utile Lorda di 6.859 mq ed un volume costruito di 32.569 mc. Si veda al riguardo la tabella che segue.

Tabella 3. Consistenze dei fabbricati

Destinazione d'uso	Superficie totale [mq]	Superficie Utile Lorda [mq]	Altezza reale (*) [ml]	Volume [mc]
Capannone	4.711	4.711	5,50	25.911
Autorimessa e locali tecnici	1.365	-	-	-
Alloggio custode	147	147	3,10	456
Uffici	2.001	2.001	3,10	6.203
Cabina elettrica, locale generatore e centrale idrica	113	-	-	-
Centrale termica	20	-	-	-
TOTALE	8.356	6.859		32.569

(*) Si assume l'altezza netta riportata nelle planimetrie catastali.

Il parametro di consistenza di norma assunto nelle valutazioni immobiliari è rappresentato dalla Superficie commerciale, ovvero dalla *“superficie che ingloba in sé tutti gli spazi di cui è composto l'immobile, ponderati in funzione della loro utilità economica relativa”* (Cfr. Agenzia delle Entrate. Manuale dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Allegato 3).

L'Allegato 3 del Manuale dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate fornisce le *“Istruzioni per la determinazione della superficie delle Unità Immobiliari per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare”*.

Nel caso degli immobili produttivi (capannoni tipici o industriali), la Superficie commerciale è rappresentata dalla somma:

- *“della superficie dei locali aventi funzione principale (locali per i processi produttivi);*
- *della superficie omogeneizzata dei locali a servizio diretto di quelli principali (servizi igienici, spogliatoi, ecc.);*
- *della superficie omogeneizzata dei locali o delle dotazioni accessorie (infermeria, aree ristoro, ecc.);*
- *della superficie omogeneizzata delle aree scoperte o a queste assimilabili costituenti pertinenze esclusive (aree di parcheggio e carico-scarico merci);*
- *della superficie omogeneizzata dei locali di guardiania, dei locali tecnici e di ogni altra dotazione accessoria, interna o esterna al fabbricato”.*

Le istruzioni precisano inoltre che, *“per quanto concerne il computo delle superfici dei locali e delle dotazioni accessorie, delle aree e dei locali di pertinenza esclusiva, queste saranno omogeneizzate tenendo conto delle particolari e specifiche caratteristiche funzionali, qualitative e dimensionali”.*

Con riferimento alla determinazione della Superficie commerciale dell'immobile produttivo in esame, lo scrivente ritiene opportuno svolgere le seguenti considerazioni.

In primo luogo appare evidente come il complesso immobiliare in esame non possieda una configurazione ordinaria in merito all'articolazione della superficie lorda nelle funzioni principali. Ci si riferisce innanzitutto alla maggiore incidenza della zona degli uffici (circa 2.000 mq) rispetto a quella produttiva (circa 5.000 mq).

Nel caso in esame, senza considerare la superficie dell'autorimessa interrata, la zona direzionale corrisponde al 28,5% della superficie lorda complessiva, incidenza questa superiore in misura rilevante a quella dell'ordine del 10% che si riscontra per la maggior parte degli immobili produttivi.

Inoltre, nell'immobile in esame la zona adibita alla funzione direzionale è realizzata in un edificio indipendente con caratteristiche architettoniche ed edilizie di livello qualitativo superiore a quello di norma presente negli immobili produttivi.

La realizzazione di un edificio direzionale con tali caratteristiche è correlata alla tipologia di produzione svolta dall'azienda che ha realizzato il complesso produttivo sulla base delle proprie esigenze. Nel caso specifico, trattandosi di una azienda operante nel settore della moda, vocata principalmente alla progettazione e realizzazione di campioni di tessuti stampati, la sede aziendale è stata pensata per avere spazi adeguati – sotto il profilo dimensionale ed estetico - alla progettazione delle stampe, nonché alla gestione dei rapporti con i clienti da remoto ed in presenza.

Ne consegue che i coefficienti di ponderazione delle superfici devono essere adeguatamente considerati, assumendo, nel caso degli uffici, coefficienti di ragguaglio che considerino le specifiche caratteristiche funzionali, qualitative e dimensionali. Conseguentemente si ritiene che, per l'immobile oggetto di stima, il coefficiente di ponderazione delle superfici ad uffici debba essere di tipo incrementativo rispetto a quello delle superfici del capannone. Poiché le citate "Istruzioni" non forniscono i coefficienti di ponderazione, sono stati ricercati riferimenti più dettagliati in letteratura e in altre fonti ufficiali.

Il "Prontuario delle Categorie Speciali di tipo produttivo della Provincia di Bologna" aggiornato nel 2025 dalla Direzione Provinciale di Bologna illustra le scelte metodologiche adottate per la stima dei fabbricati di tipo produttivo.

In particolare, riguardo alla stima del "valore di mercato", il Prontuario si occupa dei valori unitari di riferimento per le porzioni degli immobili destinate a "lavorazione" o "magazzino", mentre la definizione dei valori unitari di parti e corpi di fabbrica a destinazione diversa – quali uffici, locali tecnici, tettoie, aree esterne, ecc. – è demandata a ponderazioni relazionate all'apprezzamento del mercato immobiliare.

Per tali porzioni, *"facilmente individuabili e distinguibili per caratteristiche intrinseche, di destinazione, per le finiture e/o per le superfici rilevanti"*, la Direzione Provinciale di Bologna adotta i seguenti coefficienti di ponderazione:

- $k = 1,5$ per zona uffici all'interno del fabbricato produttivo, nonché per i servizi (quali mense, servizi igienici, archivi locali, ecc.);

- $k = 2,0$ per la palazzina con uffici esterni al fabbricato produttivo purché interni al compendio immobiliare (seppur collegata alla zona produttiva). In tale palazzina possono essere anche compresi servizi igienici, spogliatoi, mensa, aule didattiche, ecc.;
 - $k = 0,5$ per soppalchi all'interno delle zone produttive/magazzino nella misura del 50% del valore determinato per la superficie principale;
 - $k = 0,5$ per locali tecnici con accesso indipendente;
 - $k = 0,5$ per cabine elettriche con accesso indipendente;
 - $k = 0,2$ per tettoie e superfici coperte da pensiline a sbalzo con sporto superiore a metri 3,00 (in questi casi si considera l'intera superficie coperta);
 - $k = 0,1$ per aree di pertinenza relative alla superficie eccedente e fino alla concorrenza della superficie coperta (area di sedime);
 - $k = 0,02$ per ulteriore area di pertinenza.
- Per quanto concerne la superficie scoperta di pertinenza, il Prontuario precisa che *"è stato verificato che in genere questa è uguale alla superficie coperta del fabbricato"*. Conseguentemente *"tale area non ha un valore autonomo in quanto già compreso nel valore della costruzione"*. La sola porzione oggetto di valutazione deve essere, pertanto, *"l'eventuale area "eccedente" rispetto quella ritenuta standard, da determinarsi come segue:*
- *superficie area eccedente = superficie area scoperta di pertinenza – superficie area coperta (sedime)"*.

In merito ai coefficienti da applicarsi, il Prontuario indica:

- *"sulla superficie dell'area eccedente, quindi, e fino ad una superficie pari a quella coperta, si applica quanto disposto dal D.P.R. 138/1998, che attribuisce un'incidenza del 10% del valore unitario immobiliare, individuato per la destinazione prevalente;*
- *l'eventuale ulteriore superficie dell'area eccedente dovrà invece essere valutata in misura del 2% del valore unitario immobiliare individuato per la destinazione prevalente"*.

In sintesi, con riferimento alle indicazioni dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate, integrate da quelle contenute nel "Prontuario delle Categorie Speciali di tipo produttivo della Provincia di Bologna" per quanto concerne gli uffici, ai fini del calcolo della Superficie Commerciale si assumono pertanto i seguenti coefficienti di ponderazione:

- superficie dei locali principali (fabbricato produttivo): $k = 1,0$ come suggerito dalle "Istruzioni" dell'Agenzia delle Entrate
- superficie dei locali accessori diretti (uffici, locali per il personale, abitazione del custode): $k = 1,5$
- superficie dell'autorimessa: $k = 0,25$
- superficie dei locali tecnici: $k = 0,0$
- area scoperta adibita a parcheggio e carico-scarico merci: $k = 0,10$
- area scoperta sistemata a giardino: $k = 0,0$

Ne discende una Superficie commerciale di 9.044 mq. Si veda al riguardo la successiva Tabella 4.

Tabella 4. Calcolo della Superficie commerciale

Destinazione d'uso	Superficie esterna [mq]	Superficie totale [mq]	Coefficiente di ponderazione	Superficie commerciale [mq]
Capannone		4.711	100%	4.711
Autorimessa al piano seminterrato		1.181	25%	295
Locali tecnici al piano seminterrato		184	0%	-
Alloggio custode piano terra		147	150%	221
Uffici piano terra		923	150%	1.385
Uffici piano primo		1.078	150%	1.617
Cabina elettrica, locale generatore e centrale idrica		113	0%	-
Centrale termica		20	0%	-
Area esterna	15.614			
di cui:				-
- aree di parcheggio e carico-scarico merci	8.157		10%	816
- giardino	7.457		0%	-
TOTALE				9.044

Un ulteriore elemento da considerare nella presente valutazione riguarda l'eventuale capacità edificatoria residua del lotto su cui insiste l'immobile produttivo.

Se si confronta il volume esistente con la capacità edificatoria attribuita al terreno all'epoca della Concessione edilizia (cfr. paragrafo 1.5), ossia con l'indice di edificabilità fondiaria di 2,00 mc/mq, si evince che il complesso produttivo esistente ha una capacità edificatoria residua volumetrica di circa 10.447 mc.

Tabella 5. Confronto tra consistenze del fabbricato e capacità edificatoria all'epoca della Concessione edilizia

	Superficie catastale [mq]	Indice di utilizzazione fondiaria [mc/mq SF]	Capacità edificatoria [mc]	Volume esistente [mc]	Volume residuo [mc]
Lotto industriale	21.508	2,00	43.016	32.569	10.447
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDUA					10.447

Tuttavia le Norme Tecniche di Attuazione vigenti attribuiscono ai terreni classificati in zona omogenea D1 - Zone artigianali e industriali esistenti consolidate, una capacità edificatoria discendente dall'indice di utilizzazione fondiaria di 0,60 mq di Superficie Utile Lorda per mq di Superficie Fondiaria.

Qualora si escluda dalla superficie di applicazione dell'indice la porzione dell'area esterna alla recinzione e al cancello di ingresso, di estensione pari a circa 700 mq, ne discende una capacità edificatoria complessiva di 12.485 mq SUL, di cui 6.859 mq realizzati e 5.626 mq di SUL residui.

Si veda al riguardo il calcolo riportato nella tabella che segue.

Tabella 6. Confronto tra consistenze del fabbricato e capacità edificatoria del PRG vigente

	Superficie catastale [mq]	Area esterna alla recinzione [mq]	Superficie di applicazione dell'indice [mq SF]	Indice di utilizzazione fondiaria [mq SUL/mq SF]	Capacità edificatoria [mq SUL]	SUL fabbricato esistente [mq SUL]	SUL residua [mq SUL]
Lotto industriale	21.508	700	20.808	0,60	12.485	6.859	5.626
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDUA							5.626

2. Criterio e procedimenti di stima

2.1. Definizioni

Lo scopo della presente valutazione è rappresentato dalla stima del “valore di mercato” e del “valore di liquidazione” dell'immobile produttivo in Fiano Romano nell'ambito della procedura concorsuale inerente lo stato di insolvenza di Imprima Srl.

In ambito immobiliare, gli “*International Valuation Standards*” (IVS) definiscono il “valore di mercato” come segue: *“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 un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”*.

Rispetto a tale definizione, le due principali condizioni distintive che caratterizzano le procedure concorsuali sono le seguenti:

- la parte venditrice è rappresentata da un soggetto diverso dal proprietario del bene sottoposto a esecuzione immobiliare che, in quanto debitore, non è libero di disporre e tanto meno di negoziarne il prezzo di vendita;
- le procedure possiedono tempistiche ristrette rispondenti allo scopo di massimizzare, anche sotto il profilo dei tempi, l'interesse dei creditori.

Le procedure concorsuali sono disciplinate dal Codice della Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza (CCII) in vigore dal 15 luglio 2022 (D.Lgs 14/2019).

Il CCII definisce il “valore di liquidazione” di una impresa, alla data della domanda di concordato, come il *“valore realizzabile, in sede di liquidazione giudiziale, dalla liquidazione dei beni e dei diritti, comprensivo dell'eventuale maggior valore economico realizzabile nella medesima sede dalla cessione dell'azienda in esercizio nonché delle ragionevoli prospettive di realizzo delle azioni esperibili, al netto delle spese”*.

Ne discende che il "valore di liquidazione" deve essere stimato con riferimento alle circostanze che caratterizzano le procedure concorsuali rispetto alle vendite sul libero mercato.

Gli stessi *"International Valuation Standards"* (IVS) definiscono il "valore di liquidazione" come *"l'importo che verrebbe realizzato quando un bene o un gruppo di beni vengono venduti in modo frazionato, ovvero senza considerare i benefici (o gli svantaggi) associati a un'attività in funzionamento. Il valore di liquidazione può essere in una transazione ordinata con un periodo di commercializzazione tipico o in una transazione forzata con un periodo di commercializzazione abbreviato"*. Con riferimento alla transazione ordinata ovvero forzata, gli *"International Valuation Standards"* (IVS) precisano che:

- *"una liquidazione ordinata descrive il valore di un gruppo di beni che potrebbe essere realizzato in una vendita di liquidazione, dato un periodo di tempo ragionevole per trovare un acquirente (o più acquirenti), con il venditore costretto a vendere 'nello stato in cui si trova'"*;
- viceversa, il termine "vendita forzata" si utilizza nelle *"circostanze in cui un venditore è costretto a vendere e, di conseguenza, non è possibile un periodo di commercializzazione adeguato"*; in questa ipotesi *"il prezzo ottenibile in queste circostanze dipenderà dalla natura della pressione esercitata sul venditore"*.

Nel presente elaborato il "valore di liquidazione" è stimato nelle condizioni della "vendita forzata".

Il valore di vendita forzata non costituisce una base di valore. In tal caso, la valutazione avviene sulla base del "valore di mercato" con le assunzioni speciali che caratterizzano la "vendita forzata".

2.2. Approcci di valutazione impiegati per la stima del "valore di mercato"

Il "valore di mercato" sarà ricercato mediante applicazione di due approcci di valutazione:

- un procedimento di natura sintetico-comparativa;
- una verifica mediante un procedimento per capitalizzazione dei redditi.

La struttura logica che sottende alla stima del valore di mercato per via sintetico-comparativa prevede dapprima che vengano esperite le opportune indagini di mercato volte ad individuare un campione di beni simili al bene oggetto di stima il cui prezzo sia noto, e successivamente che siano eseguite le analisi e le elaborazioni matematiche volte ad estrarre dal campione un valore unitario di riferimento, espresso in euro/mq di superficie commerciale.

Mediante il prodotto del valore unitario di riferimento per la consistenza del bene oggetto di stima, si ottiene il valore di mercato di quest'ultimo attraverso l'espressione matematica:

$$Vm = p \times q$$

dove:

- Vm rappresenta il valore di mercato del bene oggetto di stima;
- " p " rappresenta il valore, o prezzo, unitario attribuito alla consistenza del bene;
- " q " esprime la consistenza del bene.

Il bene da stimare è costituito da un immobile produttivo in grado di generare redditi da locazione. Pertanto il suo "valore di mercato" si presta ad essere ricercato anche mediante "capitalizzazione dei redditi".

Il procedimento per "capitalizzazione dei redditi" assume il postulato finanziario che il valore di un bene, suscettibile di produrre un reddito regolarmente ogni anno, corrisponde all'accumulazione iniziale di una serie di annualità posticipate, costanti, illimitate. Pertanto, secondo l'approccio reddituale, il valore di un bene è pari al rapporto tra il reddito annuo ed il saggio di capitalizzazione:

$$Vm = \frac{R}{r}$$

dove:

- Vm rappresenta il valore di mercato del bene oggetto di stima;
- " R " rappresenta il canone di locazione unitario attribuito alla consistenza del bene;
- " r " esprime il tasso di capitalizzazione.

Come emergerà dalle indagini di mercato di cui si darà conto nelle pagine successive, il mercato delle locazioni offre dati più rarefatti e di minor qualità rispetto a quello delle compravendite. Nel contesto di un quadro informativo meno solido, a fini estimativi occorre anche considerare che il saggio di capitalizzazione determina, con sue contenute variazioni, rilevanti variazioni del valore di mercato. In considerazione di tutto ciò, il procedimento per "capitalizzazione dei redditi" si limiterà ad assolvere al compito di verificare la ragionevolezza del "valore di mercato" individuato per via sintetico-comparativa.

I procedimenti di stima precedentemente illustrati conducono alla stima del "valore di mercato" di un bene immobile in condizioni ordinarie. Qualora l'immobile oggetto di stima presenti caratteristiche specifiche, tali da pregiudicare il rispetto del principio di ordinarietà, l'individuazione del "valore di mercato" del bene richiede che sia analizzato l'effetto di tali particolari caratteristiche sul valore di mercato.

A titolo esemplificativo, tali caratteristiche possono essere ricondotte, come si rileva nel caso in esame, a condizioni manutentive dell'immobile carenti e tali da comprometterne la funzionalità, o a difformità di natura catastale e/o urbanistica. In presenza di tali elementi, il "valore di mercato" del bene in condizioni ordinarie necessita di essere decurtato dei costi da sostenere per il ripristino della sua piena funzionalità e per lo svolgimento delle attività volte a conseguire la regolarità catastale ed urbanistica.

Ne discende la seguente formulazione:

$$Vm_e = Vm_o - \sum_{i=1}^n k_i$$

dove:

- Vm_e rappresenta il valore di mercato del bene nelle sue condizioni effettive;
- Vm_o rappresenta il valore di mercato del bene in condizioni ordinarie;
- " k_i " rappresentano le voci di costo da sostenere per il ripristino della funzionalità dell'immobile e l'ottenimento della piena regolarità catastale ed urbanistica.

2.3. Modalità di stima del "valore di liquidazione"

Il "valore di liquidazione" discende da una relazione con il "valore di mercato" rispetto al quale si ritiene debba posizionarsi su un livello inferiore, determinato dalla "quota di abbattimento". Tale relazione può essere formalizzata nel modo seguente:

$$Vl = a \times Vm_e$$

dove:

- Vl rappresenta il valore di liquidazione;
- Vm_e rappresenta il valore di mercato del bene nelle sue condizioni effettive;
- "a" è un coefficiente moltiplicativo minore di 1 rappresentativo della percentuale di abbattimento.

La determinazione del coefficiente "a" è correlata alla individuazione delle variabili da cui esso può dipendere.

Si tratta di variabili di natura soggettiva e contingente, rappresentate ad esempio dal prezzo che quel particolare venditore è disposto ad accettare in relazione all'urgenza o meno della vendita forzata, e dal prezzo che un eventuale acquirente potenzialmente interessato può essere in grado di corrispondere in quel determinato momento.

Il "valore di liquidazione", citato solo nella manualistica internazionale, non appartiene alla famiglia dei "valori basati sul valore di mercato", bensì a quella dei "valori con basi diverse dal valore di mercato". Nella manualistica internazionale al riguardo si segnala che il prezzo ottenibile in condizioni di vendita forzata *"non soddisfa la definizione di valore di mercato"*, che *"il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente"* e ancora che *"il prezzo ottenibile in una vendita forzata presenta solamente una relazione casuale con il valore di mercato"*.

In altri termini, il coefficiente "a" che rappresenta la percentuale di abbattimento del "valore di mercato", è sì minore di 1, ma la sua relazione economica rispetto al valore di mercato non può essere quantificata in termini di maggior probabilità perché ad essa non si possono applicare i

principi estimativi della ordinarietà, della previsione e della comparazione. È proprio in questa consapevolezza che la letteratura estimativa italiana non si occupa del “valore di liquidazione”, in quanto estraneo alle stime basate sul “valore di mercato”, non esistono procedimenti strutturati, e quindi riconosciuti in ambito tecnico-scientifico, che possano guidare il valutatore nella ricerca del “valore di liquidazione”.

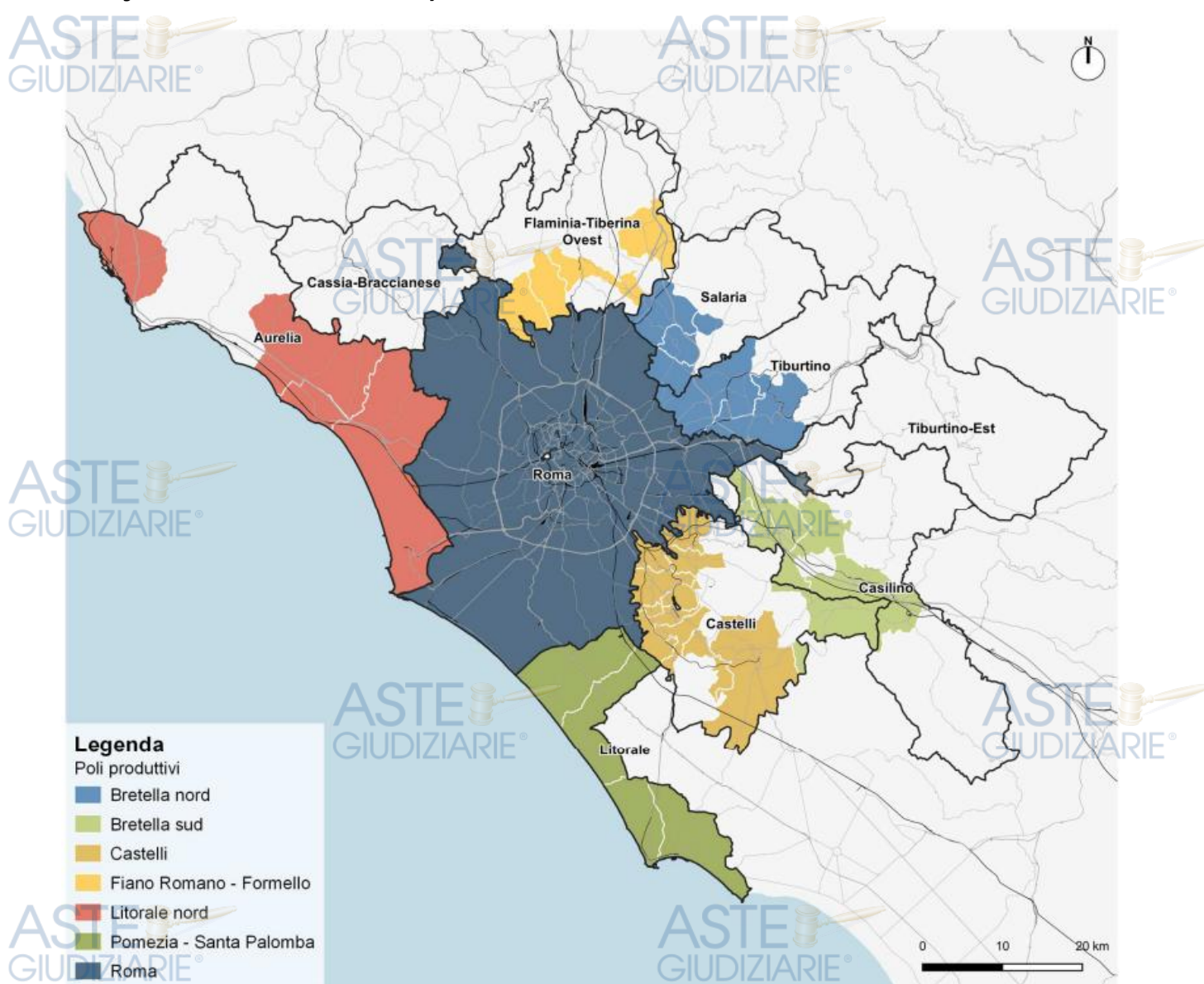
Pertanto nel presente elaborato, il coefficiente “a” sarà determinato per via empirica, attraverso la consultazione dei portali specializzati in vendite immobiliari tramite procedure concorsuali od esecutive.

3. Indagini di mercato

3.1. Il contesto di mercato

L'area industriale di Fiano Romano, denominata "Prato della Corte", è parte del Polo produttivo di Fiano Romano – Formello, uno dei 7 poli produttivi situati nel territorio della Città Metropolitana di Roma e individuati nel Rapporto "Impresa, territorio e direttrici di sviluppo nel Lazio" prodotto da Unioncamere Lazio e Camera di Commercio di Roma, in collaborazione con Fondazione Censis.

Figura 4. I Poli produttivi nel territorio della Città Metropolitana di Roma. [Fonte: Città Metropolitana di Roma. Piano delle Merci e della Logistica Sostenibile. Quadro conoscitivo]



Come richiamato nel Quadro conoscitivo del Piano delle Merci e della Logistica Sostenibile della Città Metropolitana di Roma, *"il polo di Fiano Romano-Formello [...] poggia su una duplice caratterizzazione: da un lato Formello va acquisendo i connotati di un'autentica 'cittadella tecnologica dell'audiovisivo'; dall'altro Fiano Romano si configura ormai come la porta settentrionale d'accesso a Roma"*.

La zona industriale di Fiano Romano è stata oggetto di forte interesse da parte degli operatori economici a partire dai primi anni 2000, in occasione dell'avvio del progetto per la realizzazione di un insediamento industriale/logistico di oltre 130.000 mq, con 60.000 mq coperti e 70.000 mq di SLP, denominato Fiano Logistic Park.

La localizzazione è strategica sotto il profilo logistico essendo ubicata a circa 25 km dal Grande Raccordo Anulare e dalla Città di Roma, e soprattutto, a soli 3 km dal casello Roma Nord dell'Autostrada A1 Milano-Napoli. Si rileva anche la vicinanza al Porto di Civitavecchia e all'Aeroporto Internazionale di Fiumicino.

Nel corso degli anni nell'area si sono insediate numerose piattaforme logistiche di aziende private (2020 polo logistico dedicato alla lavorazione e al confezionamento della carne del Consorzio Conad; 2023 Logista Pharma, società della distribuzione farmaceutica; 2025 nuova piattaforma produttiva e distributiva dell'azienda ortofrutticola Spreafico, ecc.), sedi di aziende specializzate in spedizioni (GLS, BRT, FedEx, ecc.) e di aziende operanti nel settore dei trasporti (Track Service, Gima Trasporti, Sai Transport, Gruppo Logistico Out-Log, ecc.).

Gli enti locali hanno favorito il progetto di evoluzione e ampliamento del polo logistico con la realizzazione delle infrastrutture di supporto, principalmente di tipo viario. Da ultimo, la Regione Lazio ha recentemente approvato l'avvio del cantiere per la realizzazione della complanare che collegherà la zona produttiva di Fiano Romano a quella di Castelnuovo di Porto passando per Riano Flaminio.

La riconversione della zona industriale in polo logistico di interesse sovralocale è stata confermata nel 2021 con l'approvazione da parte dell'Amministrazione comunale del progetto per la realizzazione del nuovo Polo di smistamento di Amazon attualmente in via di completamento.

Il Rapporto *"Roma 2030 – La Capitale nel nuovo scenario internazionale"* redatto nel settembre 2021 da Fabrica Immobiliare in collaborazione con Scenari Immobiliari evidenzia, sulla base di una analisi di dati statistici e di interviste a *stakeholder*, le opportunità di investimento per operatori privati del mercato immobiliare.

Con riferimento al mercato logistico, il Rapporto evidenzia che *"anche se il mercato principale rimane quello della regione urbana milanese, l'area attorno alla città di Roma rappresenta una localizzazione privilegiata per la logistica"*. Ed ancora *"l'area di Roma presenta un gran numero di capannoni trasformabili, oltre alla necessità di incentivare la logistica del last minute e last mile. Oggi la richiesta è importante, anche in alcune zone, come i poli a nord di Fiano Romano e Passo Corese, aree già sature ma con tante possibilità di riqualificazione"*.

3.2. Le fonti pubbliche

La principale fonte informativa pubblica sui valori immobiliari è costituita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate. L'Osservatorio pubblica semestralmente le quotazioni immobiliari che individuano l'intervallo minimo/massimo dei valori di mercato e di locazione, espressi in euro per unità di superficie, tipologia immobiliare e stato di conservazione.

Le quotazioni sono pubblicate con riferimento ai quattro principali segmenti di mercato (residenziale, commerciale, terziario e produttivo) e all'articolazione territoriale effettuata dall'Agenzia delle Entrate in zone omogenee. La zona OMI rappresenta *"un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. Tale uniformità viene tradotta in omogeneità dei valori di mercato delle unità immobiliari compresi in un intervallo con uno scostamento tra valore minimo e valore massimo, di regola, non superiore al 50%"* (Fonte: Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Sintesi).

Merita segnalare che nel corso del 2024 è stata condotta la revisione decennale delle zone OMI al fine di "recepire le modifiche strutturali intervenute nel tessuto urbanistico ed economico dei territori comunali, che richiedono tempi medio-lunghi per poter essere colte e interpretate".

L'immobile oggetto di stima ricade nella zona omogenea classificata col codice E3 e denominata "Pratalata". Per la zona E3, l'Osservatorio fornisce le quotazioni di immobili residenziali e produttivi. Pertanto al fine di integrare il quadro dei valori immobiliari con le quotazioni terziarie, sono state acquisite anche le quotazioni della limitrofa zona omogenea D1, denominata "Periferia (Via dello Sport)".

Figura 5. Zone territoriali omogenee del Comune di Fiano Romano [Fonte: nostra elaborazione su dati Geopoi].

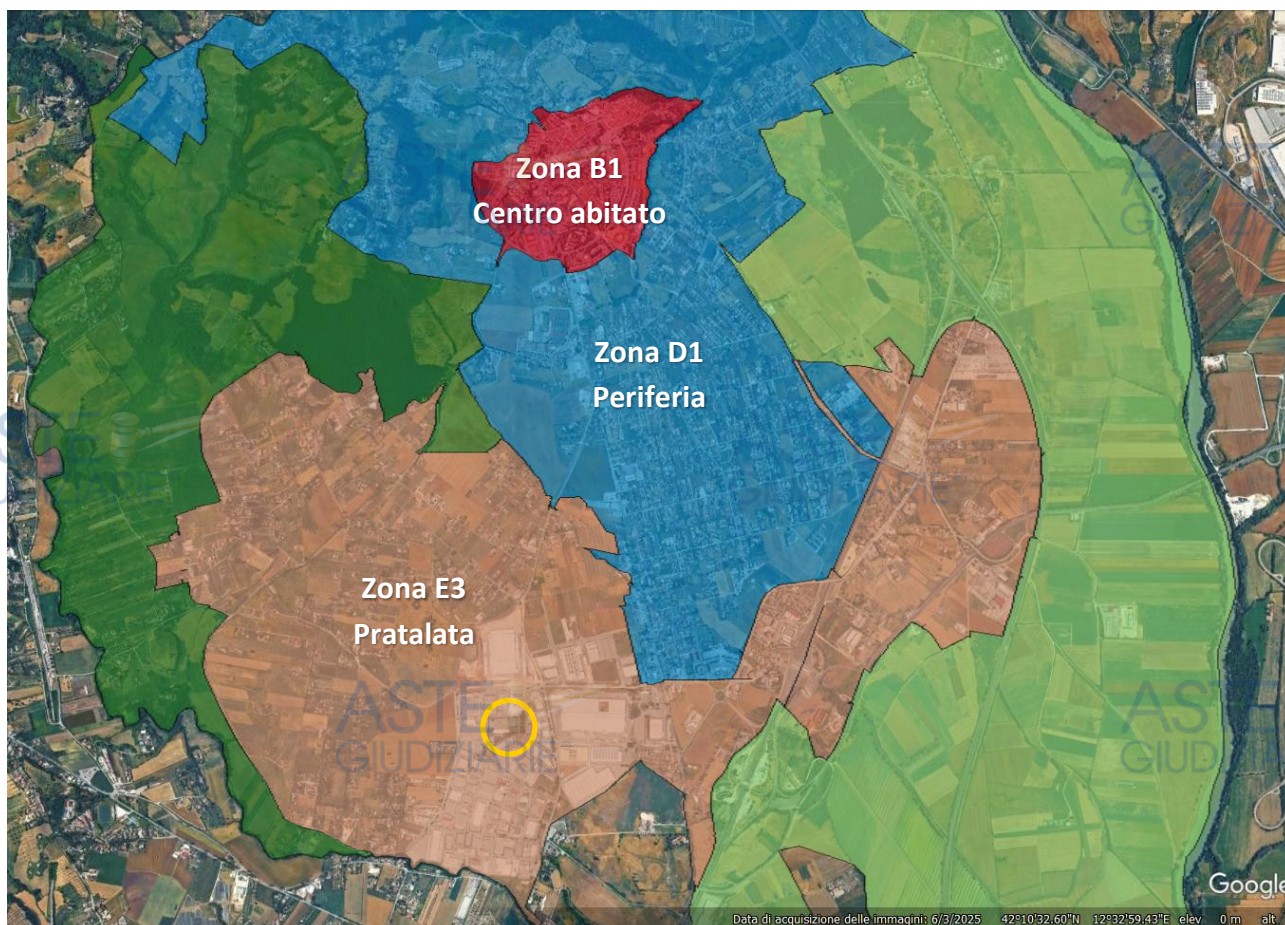


Tabella 7. Quotazioni dei capannoni tipici in zona E3 Pratalata

Tipologia	Stato conservativo	Anno - Semestre	Valori di mercato		Valori di locazione	
			min.	max	min.	max
			[euro/mq]	[euro/mq]	[euro/mq/mese]	[euro/mq/mese]
Capannoni tipici	Normale	2025 - I sem	450	650	2,8	4,0

Tabella 8. Quotazioni degli uffici in zona D1 Periferia

Tipologia	Stato conservativo	Anno - Semestre	Valori di mercato		Valori di locazione	
			min.	max	min.	max
			[euro/mq]	[euro/mq]	[euro/mq/mese]	[euro/mq/mese]
Uffici	Normale	2025 - I sem	1.100	1.600	5,3	7,8

La serie storica degli ultimi 10 anni segnala una progressiva contrazione dei valori immobiliari.

L'analisi della serie storica delle quotazioni immobiliari evidenzia che i valori dei capannoni tipici in condizioni normali nella zona industriale di Fiano Romano hanno subito una riduzione dell'ordine del 40% sui valori del 2015. La contrazione dei valori immobiliari risulta essere particolarmente accentuata a partire dal 2020, anno caratterizzato dagli effetti sulla economia mondiale dell'evento pandemico.

Sul fronte degli uffici in condizione normale, si rileva una riduzione dei valori seppur meno rilevante rispetto al segmento produttivo. Nel caso degli uffici, le quotazioni dell'ultimo semestre (2025) risultano essere inferiori del 24% circa rispetto a quelli del 2015. I valori degli uffici sono scesi progressivamente nel primo periodo di analisi con una tendenza alla stabilizzazione a partire dal 2021.

Nel periodo analizzato le quotazioni degli uffici e quelle dei capannoni tipici si collocano mediamente nel rapporto 2:1.

Figura 6. Andamento delle quotazioni OMI di capannoni tipici in zona E3 Pratalata. [Fonte: Nostra elaborazione su dati OMI Agenzia delle Entrate].

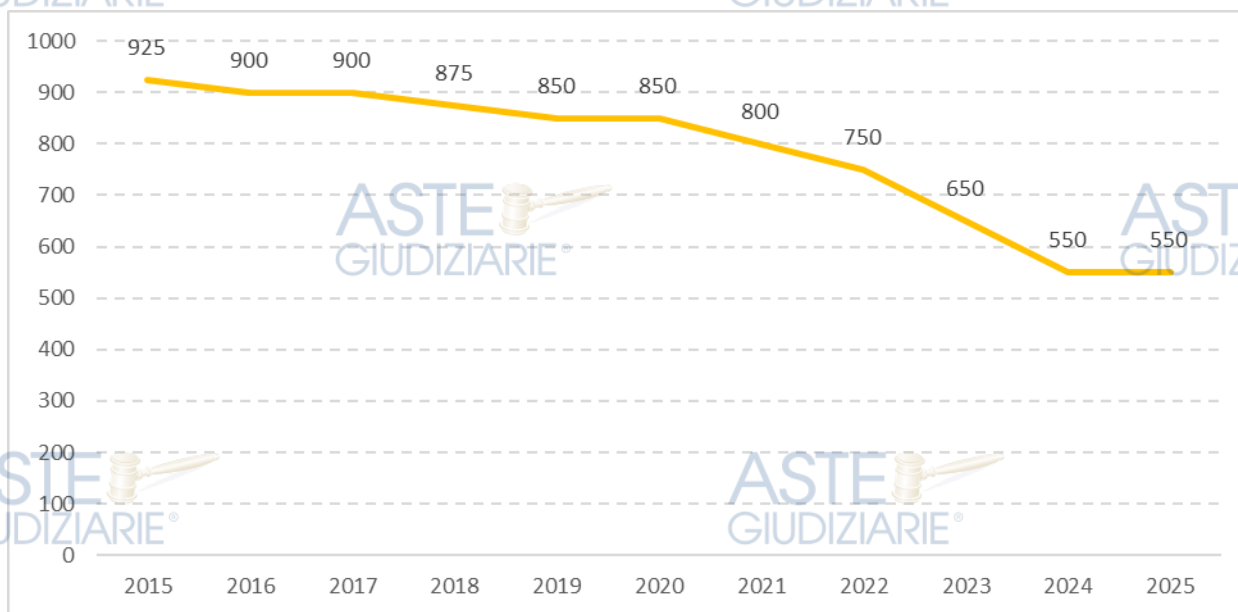
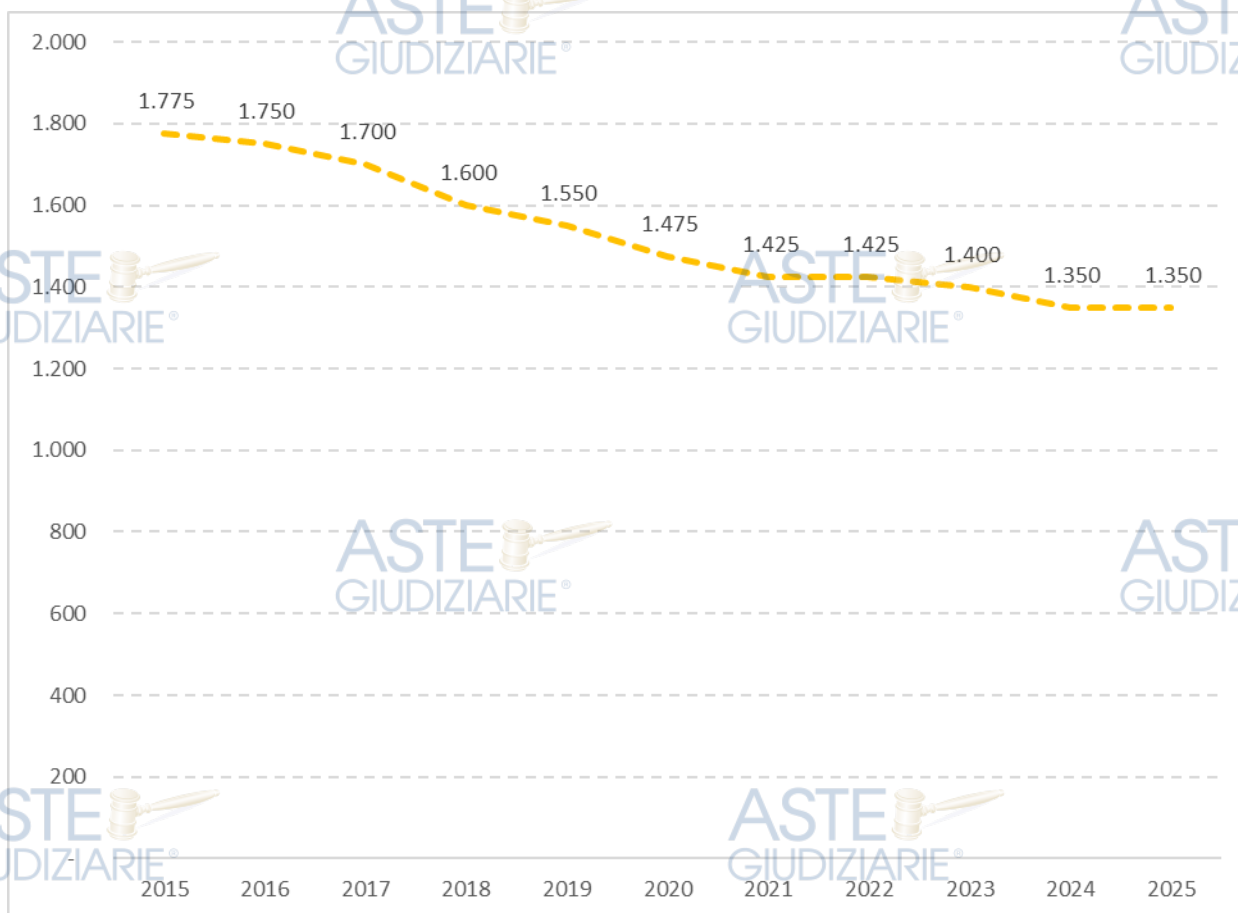


Figura 7. Andamento delle quotazioni OMI degli uffici in zona D1 Periferia. [Fonte: Nostra elaborazione su dati OMI Agenzia delle Entrate].



3.3. Le indagini dirette

Le indagini dirette sono state condotte al fine di approfondire la conoscenza del mercato immobiliare locale sia sotto il profilo dei valori di mercato che sotto quello dei canoni di locazione.

Esse sono state condotte con riferimento a:

- i prezzi di vendita ed i canoni di locazione offerti per immobili produttivi situati nella zona industriale di Fiano Romano e nelle zone industriali dei comuni limitrofi;
- i prezzi relativi a recenti compravendite di immobili produttivi nella zona industriale di Fiano Romano.

3.3.1. I prezzi di offerta di immobili produttivi in vendita

L'indagine ha riguardato la zona industriale di Fiano Romano denominata "Prato della Corte", ed è stata ampliata alle zone industriali contermini situate lungo l'asse infrastrutturale costituito dalla D18 - Diramazione Roma Nord che collega l'Autostrada A1 Milano – Napoli al Grande Raccordo Anulare di Roma. In particolare, le indagini hanno esaminato gli annunci di immobili produttivi situati nelle zone industriali di Monterotondo Scalo, in Comune di Monterotondo, e di Passo Corese, in Comune di Fara in Sabina, in provincia di Rieti.

La zona industriale di "Prato della Corte" ha un nucleo originario sorto tra gli anni Settanta e Ottanta del secolo scorso, con capannoni produttivi di piccole – medie dimensioni, con superficie coperta di norma inferiore a 5.000 mq. A partire dagli anni 2000, l'area industriale di Fiano Romano ha acquisito progressivo interesse nella filiera logistica. Sono sorti nel tempo numerosi poli logistici, fra cui Conad (2000) ed Amazon (2026); conseguentemente le recenti realizzazioni, collocate a nord ed est del nucleo originario, sono caratterizzate da ampie superfici e altezze superiori a 8 metri.

La zona industriale di Monterotondo Scalo è sorta nel periodo post-bellico in un territorio ricco di argilla, ed è poi cresciuta negli anni '60 e '70 del secolo scorso, in un contesto di rapido sviluppo economico e di forte domanda di case e di spazi commerciali nella Capitale. La disponibilità di argilla come materia prima, la posizione strategica vicina alla Capitale e la presenza dell'autostrada

A1 e della linea ferroviaria hanno favorito la nascita a Monterotondo di cave, fornaci, fabbriche specializzate nella produzione di materiali da costruzione, oggi in parte fatiscenti e abbandonate.

La zona produttiva di Passo Corese è sorta in anni recenti per effetto dell'approvazione nel 2004, da parte della Regione Lazio, del Piano Regolatore Consortile. A partire dal 2008 hanno preso avvio i lavori delle opere infrastrutturali del nuovo polo logistico e industriale. La realizzazione dei capannoni e l'insediamento di aziende nel polo di Passo Corese è stato trainato dall'apertura nel 2017 di uno dei principali centri di distribuzione di Amazon nel centro Italia. La dimensione dei capannoni di Passo Corese è estremamente variabile e connessa alle esigenze produttive delle aziende insediate.

Le informazioni acquisite dagli annunci di vendita riguardano: l'ubicazione, la categoria catastale, l'epoca di costruzione e lo stato conservativo, le funzioni degli spazi e le relative superfici, la classe energetica e le dotazioni impiantistiche, il prezzo o il canone di locazione offerto.

Per omogeneità, la superficie commerciale è calcolata applicando alle superfici indicate nell'annuncio i seguenti coefficienti di ragguaglio:

- Capannone: 100% della superficie lorda;
- Uffici e locali accessori ai piani fuoriterza (spogliatoi, servizi igienici, depositi): 100%;
- Magazzini al primo piano: 75%;
- Locali accessori al piano interrato: 50%;
- Piazzali, aree di carico/scarico, parcheggi esterni: 10%.

I comparabili selezionati hanno gli uffici ed i locali accessori all'interno del volume del capannone. Si tratta di spazi la cui dimensione ed il cui livello di finitura sono strettamente funzionali alle necessità delle attività produttive ospitate nei capannoni. Pertanto nel calcolo della superficie commerciale di questi immobili si ritiene opportuno confermare il coefficiente di ragguaglio della destinazione principale (il capannone) anche per i connessi uffici e locali accessori, anziché applicare un coefficiente maggiore di 1, come indicato nel paragrafo 1.7 e come operato nel caso dell'immobile oggetto di stima.

Nei casi in cui l'annuncio non indica l'estensione del piazzale esterno di pertinenza esclusiva, si è assunta – convenzionalmente – una superficie esterna pari alla superficie coperta del fabbricato produttivo.

Il più probabile prezzo di mercato è determinato applicando al prezzo di offerta una riduzione del 10%, corrispondente al margine di trattativa rilevato dall'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa nel secondo semestre 2024 nell'ambito della compravendita di capannoni per la logistica e le imprese produttive¹.

Le indagini sui capannoni in vendita hanno condotto alla individuazione di sedici casi di cui: 3 in comune di Fiano Romano, 12 in comune di Monterotondo e 1 in comune di Fara in Sabina. In tutti i casi selezionati, i capannoni hanno una superficie coperta compresa tra 1.000 e 5.000 mq.

Nelle figure che seguono, per ciascuno di essi sono riportate la localizzazione su mappa e una foto rappresentativa.

¹ <https://news.tecnocasagroup.it/ufficio-stampa/comunicati-stampa/immobili-per-l-impresa/scontistica-immobili-commerciali-e-industriali-4/>

Figura 8. Mappatura dei capannoni in vendita con immagine rappresentativa

Comune di Fiano Romano - Zona industriale Prato della Corte



10 Via dell'Archeologia, 2



11 Via dell'Industria, 18

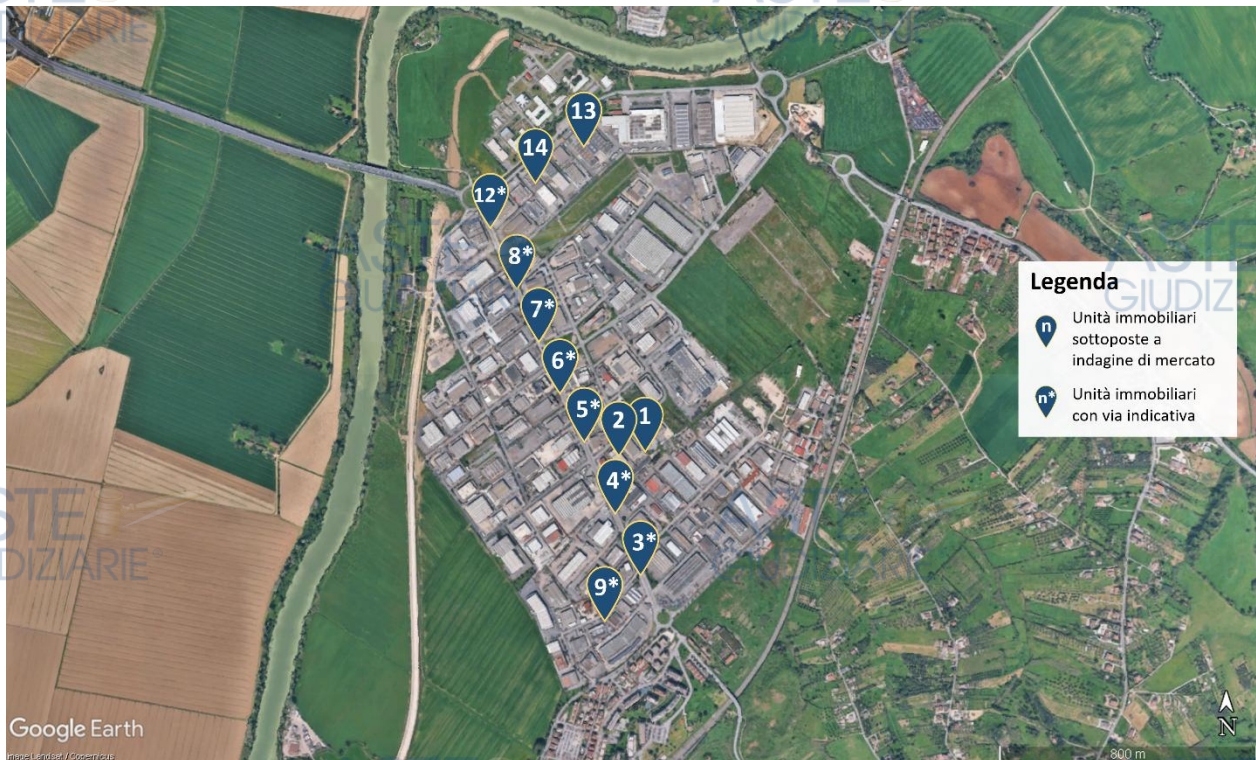


16 Via Mola Saracena



**STIMA DEL VALORE DI MERCATO E DEL VALORE DI LIQUIDAZIONE DELL'IMMOBILE PRODUTTIVO
DI PROPRIETA' IMPRIMA SRL UBICATO A FIANO ROMANO IN VIA DELL'AGRICOLTURA 18**

Comune di Monterotondo - Zona industriale Monterotondo Scalo



1 Via Albert Eistein, 8/10



2 Via Albert Eistein, 8



9* Via Archimede



13 Via Ercole Ramarini, 32



14 Via Ercole Ramarini, 37



Comune di Fara Sabina - Zona industriale Passo Corese



15 Via dell'Industria, 1



I capannoni in vendita a Fiano Romano sono stati realizzati in epoche diverse. Il primo caso è un capannone degli anni '90 con zona adibita ad uffici, abitazione del custode e ampio piazzale esterno. Il prezzo di offerta, ridotto del margine di trattativa, esprime un valore unitario di circa **620 euro/mq.**

Il secondo caso è un capannone dei primi anni Duemila, dotato di uffici, ampio piazzale esterno e 10 baie di carico/scarico che ne consentono l'uso anche per logistica. Il prezzo di offerta esprime un valore unitario di circa **670 euro/mq.**

Il terzo caso è un capannone di nuova costruzione, realizzato in prossimità del centro di smistamento di Amazon. Oltre al capannone con altezza pari a 10 metri e 5 portelloni di carico/scarico merci, sono presenti un garage seminterrato, una zona ad uffici (allo stato grezzo) e un piazzale esterno. Il prezzo di offerta, ridotto del margine di trattativa, esprime un valore unitario di circa **960 euro/mq.**

I dodici immobili produttivi in vendita nella zona industriale di Monterotondo Scalo sono capannoni realizzati tra gli anni '80 e '90 del secolo scorso, in alcuni casi locati con contratti in scadenza. I capannoni hanno altezze comprese tra i 5 e gli 8 metri e piazzali esterni di pertinenza. Nella maggior parte dei casi sono presenti locali adibiti a uffici amministrativi o locali per il personale. Nella maggior parte dei casi (9 su 12) i prezzi di offerta esprimono valori unitari che si collocano all'interno di un intervallo compreso tra **400 e 620 euro/mq** circa. Valori superiori si registrano per i tre immobili (**740-780 euro/mq**) realizzati in epoca più recente, in miglior stato di manutenzione o con presenza di impianto fotovoltaico in copertura.

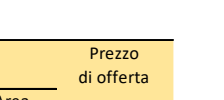
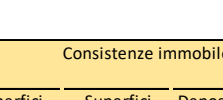
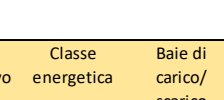
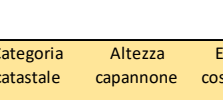
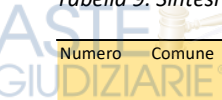
L'unico immobile in vendita a Passo Corese è un capannone realizzato nel 2015 sviluppato su due livelli con ampio showroom e magazzino al piano terra, uffici, abitazione del custode e secondo magazzino al primo piano, oltre ad un locale magazzino di 450 mq a doppia altezza. L'immobile, in classe energetica B, beneficia di dotazioni impiantistiche superiori all'ordinarietà quali: impianto antincendio con riserva idrica di 40.000 litri e pompe diesel/elettriche, impianto fotovoltaico di 45 kw; impianto di riscaldamento/climatizzazione; impianto di ventilazione meccanica controllata (VMC) sugli uffici e sullo showroom; impianto di rilevazione fumi (IRAI) su tutti gli ambienti; impianto allarme perimetrale esterno/interno; illuminazione a LED industriale su tutto il

fabbricato; impianto elettrico trifase e quadro di distribuzione certificati; gruppo elettrogeno da 50 Kw comandato da pannello remoto; rete cablata ethernet e copertura Wifi integrale. Il prezzo di offerta è di 2,3 milioni di euro, corrispondente ad un valore unitario di **836 euro/mq** circa.

Ad integrazione delle indagini svolte, si segnala un solo caso di terreno industriale in vendita nel Comune di Fiano Romano. Il terreno si trova nella zona di Prato della Corte, in Via Mola Saracena. Pur sviluppando un'estensione di 17.000 mq, la suddivisione in due lotti separati dalla viabilità e la loro conformazione planimetrica permettono una edificazione limitata, corrispondente a circa 4.500 mq di SUL. Poiché il prezzo di offerta ammonta a 545.000, il prezzo ridotto del margine di trattativa corrisponde a 490.500 euro ed il valore unitario di incidenza area a 109 euro per mq di SUL.

Dall'indagine svolta risulta che i prezzi configurano una distribuzione dei correnti valori di mercato polarizzata sui seguenti quattro livelli:

- a) Monterotondo: capannoni costruiti attorno agli anni '80 e '90: 400-620 euro/mq;
- b) Fiano Romano: capannoni costruiti negli anni 1990-2000: 620-670 euro/mq;
- c) Monterotondo: capannoni costruiti in epoca recente: 740-780 euro/mq;
- d) Fiano Romano/Fara Sabina: capannoni per logistica o con elevate prestazioni tecnologiche: 840-960 euro/mq.



STIMA DEL VALORE DI MERCATO E DEL VALORE DI LIQUIDAZIONE DELL’IMMOBILE PRODUTTIVO
DI PROPRIETA’ IMPRIMA SRL UBICATO A FIANO ROMANO IN VIA DELL’AGRICOLTURA 18

Tabella 9. Sintesi delle informazioni riportate negli annunci di vendita dei capannoni

Numero	Comune	Indirizzo	Tipologia	Descrizione	Categoria catastale	Altezza capannone	Epoca di costruzione	Stato conservativo	Classe energetica	Baie di carico/scarico	Consistenze immobile						Prezzo di offerta
											Capannone	Superfici accessorie fuori terra	Superfici accessorie interrate	Depositi al primo piano	Tettoie	Area scoperta	
											100% [mq]	100% [mq]	50% [mq]	75% [mq]	20% [mq]	10% [mq]	
						[m]											[euro]
1	Monterotondo	Via Albert Eistein, 8/10	Capannone	Si propone la vendita di un capannone industriale, attualmente locato a una storica realtà industriale italiana, attiva a livello globale nei settori medicale, impiantistico e tecnologico, con una rendita annua pari a € 156.000,00. La proprietà si sviluppa su due livelli: piano terra, adibito ad area produttiva e ad uffici, piano primo, destinato ad uffici amministrativi. Completano la proprietà un’ampia area esterna a servizio del fabbricato.Ottima accessibilità grazie alla vicinanza della stazione ferroviaria, che collega comodamente Monterotondo con Roma.		5,00	1990	Abitabile	G	1	2.000	635				3.000	1.300.000
2	Monterotondo	Via Albert Eistein, 8	Capannone su due piani	Si vende capannone industriale a reddito su due livelli (piano terra e primo piano) composto da: magazzino principale, un secondo magazzino, uffici direzionali ed ampia area esterna con parcheggio. Esso è situato nella zona industriale di Monterotondo, in prossimità delle principali arterie stradali e autostradali (A1 e raccordo anulare), che consentono facile accesso a Roma e ai poli logistici del Centro Italia. Opportunità ideale per investitori alla ricerca di un immobile a reddito con prospettive di rivalutazione, in una location strategica e ad alta domanda locativa.			1990	Abitabile	G		1.500	320		1.200		3.600	1.450.000
3	Monterotondo	Viale Leonardo da Vinci	Capannone	Si presenta capannone sulla via Salaria in area prospiciente il Casello A/1 (Monterotondo Scalo). Il locale è dotato di un piazzale esterno, doppio cancello con entrata pedonale.	D/7	8,00		Abitabile	n.d.		2.500					2.500	1.500.000
4	Monterotondo	Viale Leonardo da Vinci	Capannone	A 300 metri dallo svincolo autostradale A1 (Via Salaria, ad un passo dal GRA) e piu' precisamente in area Industriale/Artigianale di Monterotondo Scalo (RM), si propone uno strategico capannone, completo di uffici, spogliatoi, bagni, libero da colonne, ed esternamente un piazzale, con doppio cancello ed entrata pedonale.		6,00 (altezza sottotrave)	1980	Abitabile	E		1.850					3.000	1.300.000
5	Monterotondo	Viale Leonardo da Vinci	Capannone	Struttura artigianale/industriale in Monterotondo Scalo di due corpi divisibili e commerciabili anche mediante formula rent-to-buy. Collegatissima (300m dall'imbocco autostradale A1 primo casello da Roma Nord), si dispone di una struttura in cemento armato, che beneficia di un grande passo carrabile e portoni interni che consentono il passaggio ad ogni tipologia di bilico, il tetto e' rinnovato e coibentato, la rampa e' idonea anche ai disabili, i bagni e gli spogliatoi sono numerosi, gli impianti e gli allacci sono regolari ed e' anche presente un pozzo privato.	D/7 - D/8	7,00	1990	Abitabile	G		3.500					4.000	2.400.000
6	Monterotondo	Viale Leonardo da Vinci	Capannone	Si presenta capannone sulla via Salaria in area prospiciente il Casello A/1 (Monterotondo Scalo). Il locale è dotato di un piazzale esterno, doppio cancello con entrata pedonale.	D/7	6,00 (altezza sottotrave)		Abitabile	n.d.		1.800					3.000	1.300.000
7	Monterotondo	Viale Leonardo da Vinci	Capannone	Si presenta capannone sulla via Salaria in area prospiciente il Casello A/1 (Monterotondo Scalo). Il locale è dotato di un piazzale esterno, doppio cancello con entrata pedonale.	D/7	8,00		Abitabile	n.d.		3.500					3.500	2.400.000
8	Monterotondo	Monterotondo Scalo	Complesso industriale	Importante complesso industriale/artigianale situato a Monterotondo Scalo, a breve distanza dal casello Roma Nord (Fiano Romano). La proprietà è composta da due corpi di fabbrica in cemento armato, divisibili e commercializzabili. Al piano terra si trovano due capannoni, mentre al primo piso due capannoni con uffici sopra un capannone. Le dotazioni principali sono: accesso carrabile di ampie dimensioni, adatto al transito di bilici, portoni industriali interni per la movimentazione dei mezzi, copertura rinnovata e coibentata, rampa di accesso idonea anche per persone con disabilità, locali spogliatoio e servizi igienici numerosi, impianti e allacci regolari e pozzo privato.	D/7 - D/8	7,00	1990	Abitabile	G		3.150	200				4.600	2.500.000
9	Monterotondo	Via Archimede	Capannone	Si propone capannone industriale con piazzale esclusivo intorno al locale, doppio cancello ed entrata pedonale. Presente cabina gas ad utilizzo industriale e cabina corrente potenza 200kw. Si trova a 10min dal collegamento autostrada A1.	/7 (+ A/10- A/3	7,30		Buono	E		1.650					3.050	1.350.000
10	Fiano Romano	Via dell'Archeologia, 2	Capannone	Nella zona industriale di Fiano, a pochi chilometri dallo svincolo autostradale A1 viene proposto in vendita un capannone industriale, che è suddiviso in un'ampia zona laboratorio/magazzino e in uffici su due livelli ripartiti in 9 stanze indipendenti oltre i servizi per il personale. Esternamente è presente un ampio piazzale con l’abitazione del custode.		7,00		Buono	G		1.000	385				3.500	1.200.000
11	Fiano Romano	Via Prato della Corte	Capannone	Si presenta un capannone con uffici, immobile ideale per qualsiasi uso di logistica e trasporti, con molteplici banchine di carico/scarico che permettono la movimentazione giornaliera di oltre 100 bilici. L'immobile, situato in Fiano Romano- Prato della Corte, è a meno di 2 Km dai caselli autostradali, in posizione strategica per gli arrivi da ogni punto cardinale e risulta adatto a qualsiasi tipo di deposito e movimentazione merce. Ottime condizioni generali con impianti a norma.		7,00	2000	Buono	G	10	4.500	350				5.000	4.000.000
12	Monterotondo	Viale Leonardo da Vinci	Capannone	Si presenta capannone sulla via Salaria in area prospiciente il Casello A/1 (Monterotondo Scalo). Il locale è dotato di un piazzale esterno, doppio cancello con entrata pedonale.	D/7	8,00		Buono	n.d.		1.100					1.100	1.000.000
13	Monterotondo	Via Ercole Ramarini, 32	Capannone	Vendesi capannone con scadenza contrattuale definitiva al 30 Dicembre 2030, con un primo piano adibito a uffici o abitazione del custode, esternamente presente un piazzale circostante recintato, fronte strada, in ottime condizioni.			1990	Ristrutturato	in fase di richiesta		1.600	100				3.500	1.700.000
14	Monterotondo	Via Leonardo da Vinci	Capannone	Si propone in vendita un capannone industriale, composto da locale al piano terra con uffici, servizi, spogliatoi e tettoia e poi uffici, archivi, servizi sia al piano primo che al piano secondo. L'immobile è in buone condizioni con impianti a norma. Completa la proprietà il piazzale di esclusiva pertinenza, interamente recintato.		14,10	2000	Buono	G		1.370	1.260			400	3.000	2.600.000
15	Fara in Sabina	Via dell'Industria, 1	Capannone con showroom	L'immobile è situato nel Polo Logistico di Passo Corese. Il capannone si sviluppa su due livelli fuori terra. Al piano terra sono collocati: un locale showroom con area espositiva luminosa e ingresso indipendente, magazzino/laboratorio, spogliatoi con docce uomo/donna e 4 bagni totali al piano; ampio locale magazzino; accessi carrabili e pedonali indipendenti, idonei al transito di mezzi pesanti. Dall'esterno si accede, inoltre, a un locale magazzino, realizzato in classe REI 180 e progettato per la custodia di miscele e dotato di impianto antincendio sprinkler dedicato. Il primo piano, invece, è destinato a: 7 uffici, 3 bagni, locale archivio, appartamento/area ricreativa (comprensiva di sala comune con angolo cottura a induzione, ripostiglio, camera da letto e bagno. A completamento del piano, un ampio locale magazzino, ideale come deposito o area logistica di supporto.		8,00 (solo del locale magazzino)	2015	Ottimo	B		1.650	250		500		2.000	2.300.000
16	Fiano Romano	Via Mola Saracena	Capannone	Fiano Romano, zona industriale, capannone industriale suddivisa in: zona produttiva, garage seminterrato e uffici. Sono poi presenti cinque portelloni di carico e scarico, un piazzale con doppio cancello per facilitare le manovre di tutti i mezzi in entrata ed uscita. La struttura è libera da subito e pronta per l’uso, solamente gli uffici sono ancora allo stato rustico da rifinire. La struttura è prossima al capannone di Amazon, rendendola perfetta per tutte le attività collegate all’azienda.		10,00		Nuova costruzione	in fase di richiesta		2.000	500	1.700			2.000	3.800.000



**STIMA DEL VALORE DI MERCATO E DEL VALORE DI LIQUIDAZIONE DELL'IMMOBILE PRODUTTIVO
DI PROPRIETA' IMPRIMA SRL UBICATO A FIANO ROMANO IN VIA DELL'AGRICOLTURA 18**

Tabella 10. Elaborazione dei prezzi di offerta e stima dei valori unitari dei capannoni in vendita

Numero	Comune	Indirizzo	Tipologia	Consistenze immobile						Note	Superficie commerciale	Prezzo di offerta	Prezzo di vendita -10%	Valore unitario
				Capannone	Superfici accessorie fuori terra	Superfici accessorie interrate	Depositi al primo piano	Tettoie	Area scoperta					
				100% [mq]	100% [mq]	50% [mq]	75% [mq]	20% [mq]	10% [mq]					
1	Monterotondo	Via Albert Eistein, 8/10	Capannone	2.000	635				3.000		2.935,00	1.300.000	1.170.000	399
2	Monterotondo	Via Albert Eistein, 8	Capannone su due piani	1.500	320		1.200		3.600		3.080,00	1.450.000	1.305.000	424
3	Monterotondo	Viale Leonardo da Vinci	Capannone	2.500					2.500	[*]	2.750,00	1.500.000	1.350.000	491
4	Monterotondo	Viale Leonardo da Vinci	Capannone	1.850					3.000		2.150,00	1.300.000	1.170.000	544
5	Monterotondo	Viale Leonardo da Vinci	Capannone	3.500					4.000		3.900,00	2.400.000	2.160.000	554
6	Monterotondo	Viale Leonardo da Vinci	Capannone	1.800					3.000		2.100,00	1.300.000	1.170.000	557
7	Monterotondo	Viale Leonardo da Vinci	Capannone	3.500					3.500	[*]	3.850,00	2.400.000	2.160.000	561
8	Monterotondo	Monterotondo Scalo	Complesso industriale	3.150	200				4.600		3.810,00	2.500.000	2.250.000	591
9	Monterotondo	Via Archimede	Capannone	1.650					3.050		1.955,00	1.350.000	1.215.000	621
10	Fiano Romano	Via dell'Archeologia, 2	Capannone	1.000	385				3.500		1.735,00	1.200.000	1.080.000	622
11	Fiano Romano	Via Prato della Corte	Capannone	4.500	350				5.000		5.350,00	4.000.000	3.600.000	673
12	Monterotondo	Viale Leonardo da Vinci	Capannone	1.100					1.100	[*]	1.210,00	1.000.000	900.000	744
13	Monterotondo	Via Ercole Ramarini, 32	Capannone	1.600	100				3.500		2.050,00	1.700.000	1.530.000	746
14	Monterotondo	Via Leonardo da Vinci	Capannone	1.370	1.260			400	3.000		3.010,00	2.600.000	2.340.000	777
15	Fara in Sabina	Via dell'industria, 1	Capannone con showroom	1.650	250		500		2.000		2.475,00	2.300.000	2.070.000	836
16	Fiano Romano	Via Mola Saracena	Capannone	2.000	500	1.700			2.000		3.550,00	3.800.000	3.420.000	963

[*] In assenza della precisa localizzazione dell'immobile, si assume un'area esterna di estensione pari alla superficie coperta.

3.3.1. I canoni di immobili produttivi offerti in locazione

Sul fronte degli immobili produttivi offerti per la locazione, le indagini hanno individuato nove casi di cui: 5 in comune di Fiano Romano, 2 in comune di Monterotondo e 2 in comune di Fara in Sabina.

Ai canoni di locazione offerti è applicata una riduzione del 5%, corrispondente alla metà del margine di trattativa relativo alle compravendite di capannoni. I canoni richiesti per gli immobili offerti per la locazione tendono infatti a possedere, nella trattativa fra offerta e domanda, un carattere di maggior rigidità rispetto ai prezzi di offerta degli immobili in vendita.

Nelle figure che seguono per ciascuno di essi sono riportate le mappe con localizzazione e una foto rappresentativa.

Nella zona industriale di Prato della Corte, in Comune di Fiano Romano, sono presenti 5 capannoni disponibili per la locazione.

In due casi si tratta di capannoni usati con superficie rispettivamente pari a 5.000 e 1.000 mq con altezza di circa 7-8 metri e completi di uffici e locali per il personale disposti su due livelli fuoriterza. I canoni di locazione unitari risultano essere di **3,93 e 4,11 euro/mq/mese**.

Gli ulteriori tre casi riguardano capannoni di nuova costruzione o integralmente ristrutturati. I capannoni di nuova costruzione sono destinati all'insediamento di operatori della logistica e sono caratterizzati da ampie superfici (16.000-18.000 mq) e altezze superiori alla norma (10-11 metri).

Le nuove costruzioni hanno caratteristiche tecniche ed impiantistiche che ne consentono prestazioni energetiche corrispondenti alla classe A4. Un ulteriore annuncio riguarda un capannone produttivo di circa 1.200 mq oltre uffici, che la proprietà propone in locazione *"completamente rinnovato"*. I canoni di locazione unitari risultano compresi nell'intervallo tra **5,07 e 5,59 euro/mq/mese**.

Per quanto riguarda i due immobili produttivi a Monterotondo Scalo, le informazioni disponibili negli annunci non ne consentono una localizzazione puntuale. Tuttavia, dalle informazioni disponibili, si evince che il primo è un capannone di 3.500 mq realizzato nel 1990 con copertura

rinnovata e coibentata, con possibilità di divisione in due unità indipendenti. Il canone di locazione proposto corrisponde, in termini unitari, a circa **3,41 euro/mq/mese**. Il secondo è un capannone su due livelli, realizzato nel 2000 e in buone condizioni. Il capannone è dotato di un ampio piazzale adibito a movimentazione merci, parcheggi, esposizione. Il canone di locazione proposto corrisponde, in termini unitari, a circa **4,28 euro/mq/mese**.

Infine, nella zona industriale di Passo Corese due annunci offrono la disponibilità di capannoni logistici di notevoli dimensioni (20.000-22.000 mq) con uffici e servizi, baie per il carico/scarico e ampi piazzali. Assumendo una superficie dei piazzali pari alla superficie coperta delle costruzioni, i canoni di locazione offerti si attestano sull'intervallo di **5,14 – 5,26 euro/mq/mese**.

L'indagine di mercato svolta conduce alla seguente distribuzione dei canoni unitari:

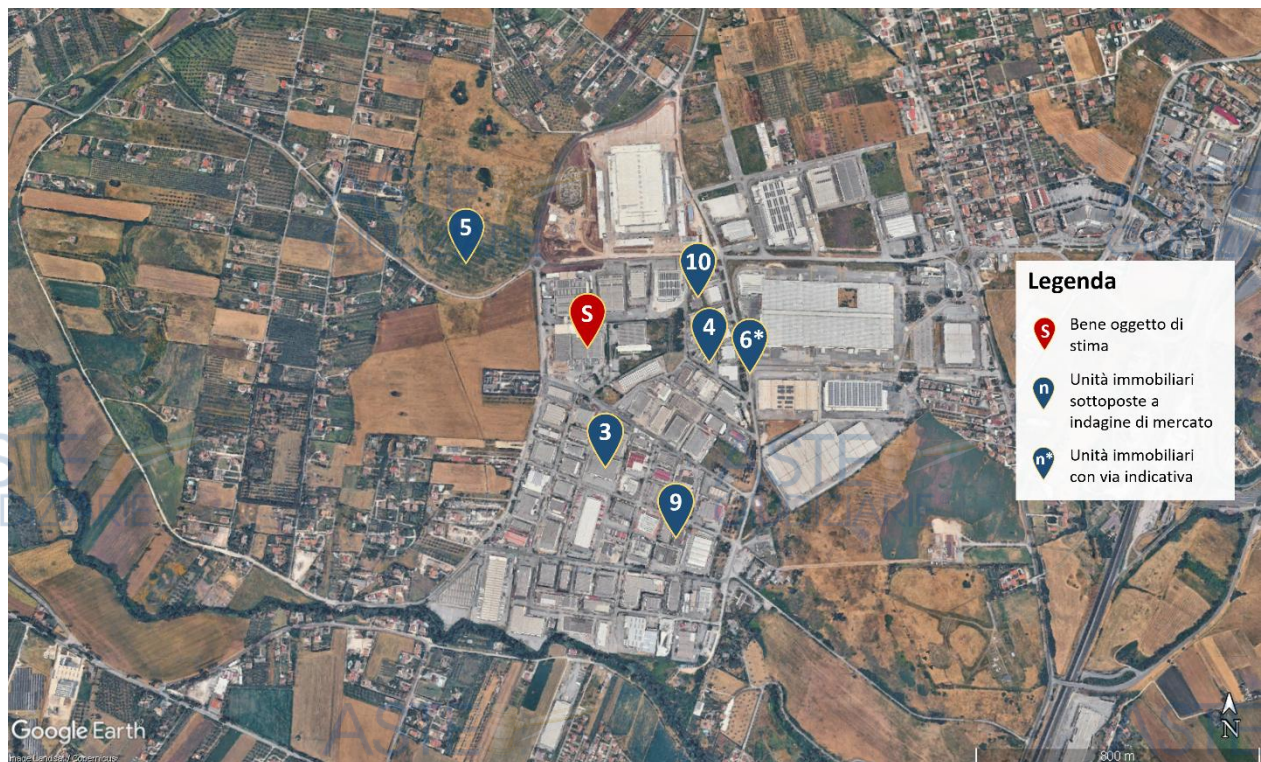
- a) capannoni per attività produttive: 3,41 – 4,28 euro/mq/mese corrispondenti a 40,92 – 51,37 euro/mq/anno;
- b) capannoni per logistica: 5,07 – 5,59 euro/mq/mese corrispondenti a 60,89 – 67,06 euro/mq/anno;

Trasformando i canoni locativi in valori di mercato per capitalizzazione attraverso l'utilizzo del saggio di capitalizzazione scaturente dal rapporto tra i valori di locazione e i valori di mercato pubblicati dall'OMI (vedi Tabella 7) si ottengono i seguenti due intervalli:

- a) capannoni per attività produttive: 550 - 690 euro/mq;
- b) capannoni per logistica: 820 - 900 euro/mq.

Figura 9. Mappatura dei capannoni in affitto con foto nelle zone industriali oggetto di indagine

Comune di Fiano Romano - Zona industriale Prato della Corte



2 Via della Fisica, 9



3 Via dell'Archeologia, 2



9 Via del Progresso, 14



**STIMA DEL VALORE DI MERCATO E DEL VALORE DI LIQUIDAZIONE DELL'IMMOBILE PRODUTTIVO
DI PROPRIETA' IMPRIMA SRL UBICATO A FIANO ROMANO IN VIA DELL'AGRICOLTURA 18**

Comune di Monterotondo - Zona industriale Monterotondo Scalo



Comune di Fara Sabina - Zona industriale Passo Corese



7 Via della Chimica



Tabella 11. Sintesi delle informazioni riportate negli annunci dei capannoni offerti in locazione

ASTE Prof. Arch. S

**STIMA DEL VALORE DI MERCATO E DEL VALORE DI LIQUIDAZIONE DELL'IMMOBILE PRODUTTIVO
DI PROPRIETA' IMPRIMA SRL UBICATO A FIANO ROMANO IN VIA DELL'AGRICOLTURA 18**

Tabella 12. Elaborazione dei prezzi di offerta e stima dei canoni unitari dei capannoni offerti in locazione

Numero	Comune	Indirizzo	Tipologia	Consistenze immobile					Note	Superficie commerciale	Canone di offerta	Canone ridotto del margine di trattativa	Canone di locazione unitario
				Capannone	Superfici accessorie fuori terra	Superfici accessorie interrato	Depositi al primo piano	Area scoperta					
				100%	100%	50%	75%	10%				-5%	
				[mq]	[mq]	[mq]	[mq]	[mq]		[mq]	[euro/mese]	[euro/mese]	[euro/mq/ mese]
1	Monterotondo	Monterotondo Scalo-Viale Leonardo da Vinci	Capannone	3.500				4.000		3.900	14.000	13.300	3,41
2	Fiano Romano	Via della Fisica, 9	Capannone polifunzionale	5.500				5.500	[*]	6.050	25.000	23.750	3,93
3	Fiano Romano	Via dell'Archeologia, 2	Capannone	1.000	385			3.500		1.735	7.500	7.125	4,11
4	Monterotondo	Viale Leonardo da Vinci	Capannone su 2 piani	900			900	4.000		1.975	8.900	8.455	4,28
5	Fiano Romano	Via Mola Saracena	Magazzino logistico	16.000				16.000	[*]	17.600	94.000	89.300	5,07
6	Fara in Sabina	Passo Corese-Via Salaria	Capannone	20.000				20.000	[*]	22.000	119.000	113.050	5,14
7	Fara in Sabina	Passo Corese-Viale Europa	Capannone	22.000				22.000	[*]	24.200	134.000	127.300	5,26
8	Fiano Romano	Via San Lorenzo	Capannone	17.956	980			18.000	[*]	20.736	121.500	115.425	5,57
9	Fiano Romano	Via del Progresso, 14	Capannone	1.200	450			2.200		1.870	11.000	10.450	5,59

[*] In assenza della precisa localizzazione dell'immobile, si assume un'area esterna di estensione pari alla superficie coperta.

3.3.2. I prezzi di compravendita di immobili produttivi

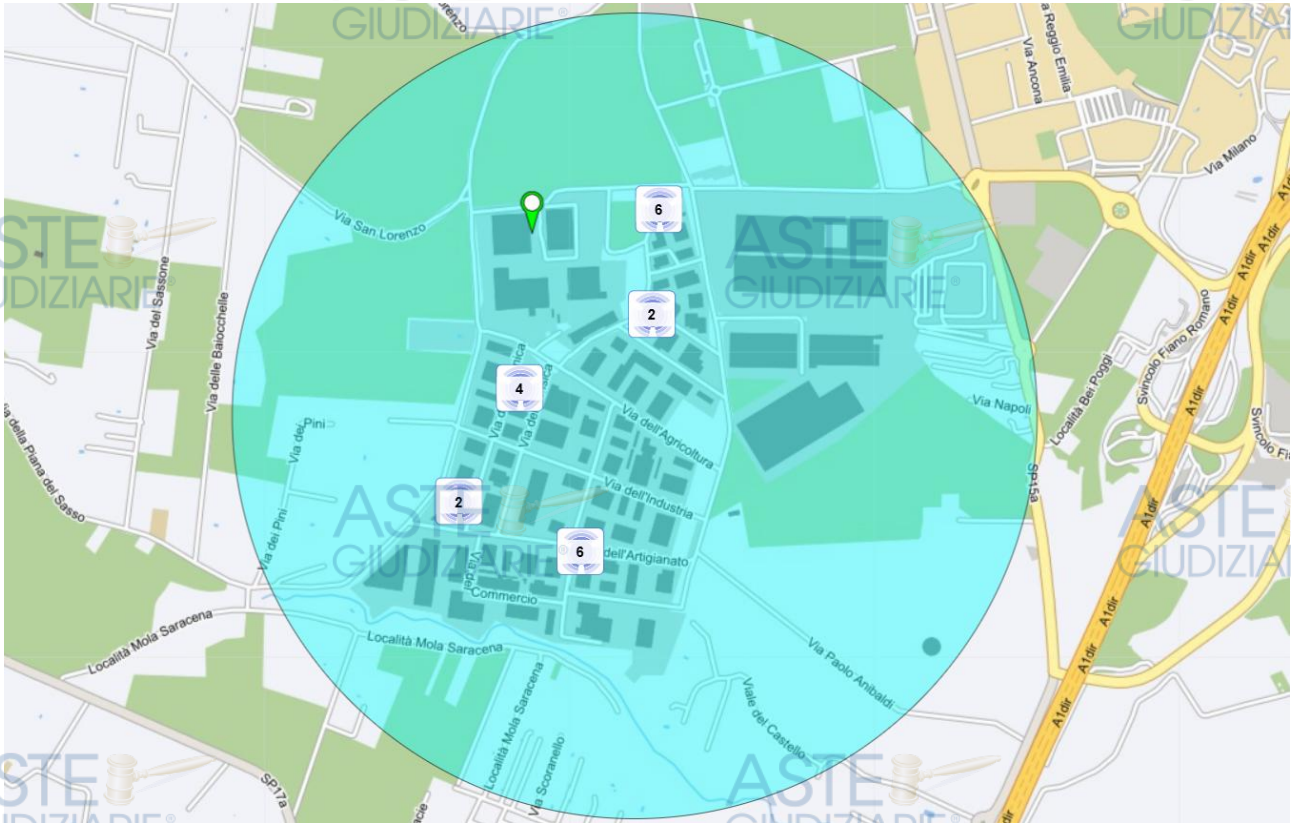
Il servizio di "Consultazione valori immobiliari dichiarati" messo a disposizione dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate consente di acquisire informazioni sulla compravendita di immobili ed i relativi prezzi.

Attualmente il servizio consente di analizzare i dati del periodo compreso tra gennaio 2020 e novembre 2025. La consultazione del database OMI ha evidenziato, nel periodo analizzato, 15 compravendite relative a 29 unità immobiliari a destinazione produttiva secondo la classificazione catastale.

Per ciascun atto di compravendita, il servizio di consultazione fornisce le seguenti informazioni: anno e mese della compravendita, zona OMI in cui ricade l'immobile, numero di unità immobiliari e relativa categoria catastale, corrispettivo dichiarato.

Il servizio è corredato di una rappresentazione grafica che riporta l'ubicazione indicativa degli immobili oggetto di compravendita.

Figura 10_ Localizzazione indicativa delle compravendite avvenute nel Comune di Fiano Romano [Fonte: OMI Agenzia delle Entrate. Servizio di "Consultazione valori immobiliari dichiarati"]



**STIMA DEL VALORE DI MERCATO E DEL VALORE DI LIQUIDAZIONE DELL'IMMOBILE PRODUTTIVO
DI PROPRIETA' IMPRIMA SRL UBICATO A FIANO ROMANO IN VIA DELL'AGRICOLTURA 18**

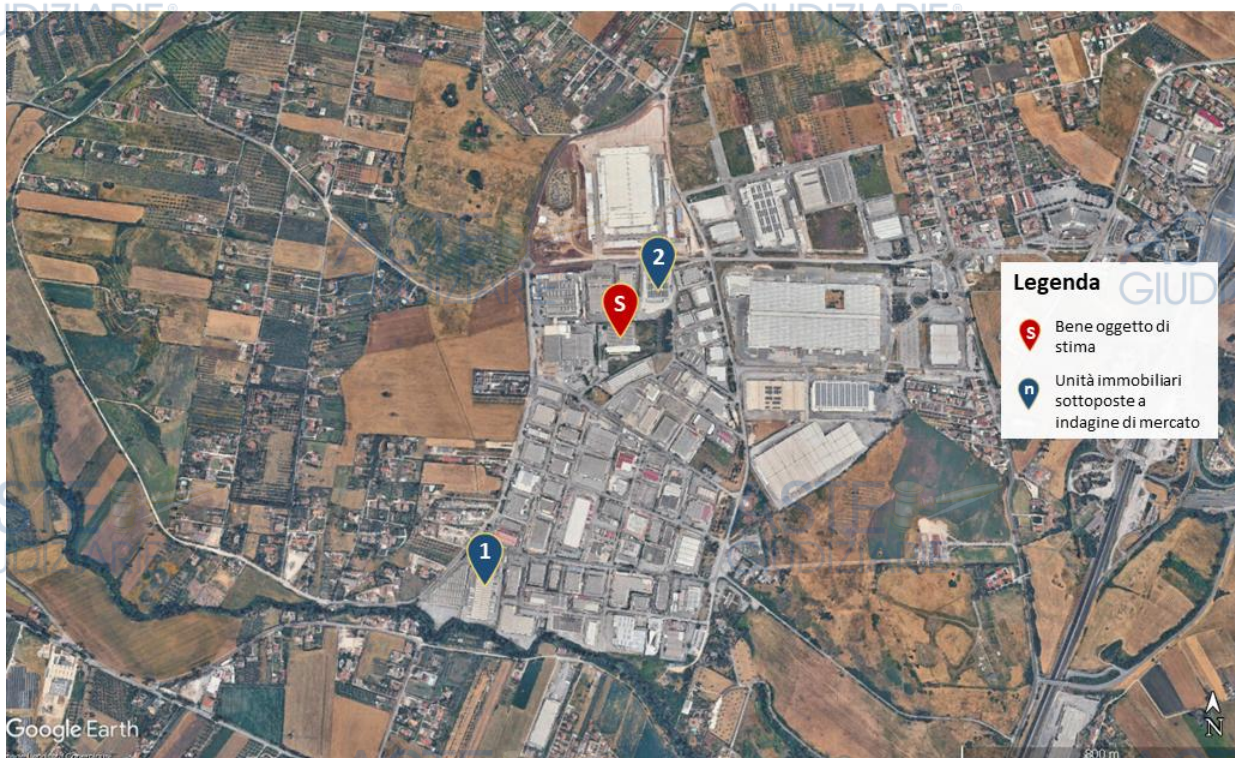
Tabella 13_ Comune di Fiano Romano. Informazioni acquisite dal Servizio di "Consultazione valori immobiliari dichiarati".

Anno	Mese	Zona OMI	Numero immobili	Categoria catastale	Corrispettivo dichiarato [euro]
2020	10	E3	1	D01	600.000
2020	10	E3	1	D07	1.382.927
2021	04	E3	1	D01	800.000
2022	10	E3	1	D01	550.000
2022	11	E3	1	D07	980.000
2022	12	E3	1	D07	1.000.000
2023	04	E3	1	D07	459.050
2024	06	E3	2	D07	925.000
2024	06	E3	3	D07	541.190
2024	07	E3	5	D01 - D07	1.120.000
2024	11	E3	4	D01	900.000
2025	03	E3	1	D01	460.000
2025	03	E3	1	D01	900.000
2025	05	E3	1	D07	550.000
2025	11	E3	5	D01 - D07	7.200.000

A partire da tale quadro informativo lo scrivente ha effettuato un approfondimento consistente nell'incrociare i dati della Conservatoria con quelli del Catasto. Ciò ha consentito di acquisire gli atti relativi a due differenti compravendite avvenute rispettivamente negli anni 2017 e 2025.

La figura che segue riporta la localizzazione dei due immobili oggetto di compravendita.

Figura 11_ Localizzazione dei due immobili oggetto di compravendita



Nelle pagine che seguono sono prodotte due schede che sintetizzano le informazioni acquisite dagli atti di compravendita e relativi allegati.

Le informazioni riguardano: l'epoca di costruzione, le principali caratteristiche dell'immobile, le dotazioni impiantistiche e la prestazione energetica, il prezzo di compravendita.

Per omogeneità con le altre elaborazioni svolte nella presente Relazione, si è proceduto al calcolo della superficie commerciale degli immobili a partire da misurazioni effettuate dallo scrivente sulle planimetrie catastali allegate agli atti di compravendita.

I coefficienti di ponderazione assunti per il calcolo della superficie commerciale sono i seguenti:

- Capannone: 100% della superficie lorda;
- Uffici e locali accessori ai piani fuoriterza (spogliatoi, servizi igienici, depositi): 100%;
- Magazzini al primo piano: 75%;
- Locali accessori al piano interrato: 50%;
- Tettoie e pensiline: 20%;
- Piazzali, aree di carico/scarico, parcheggi esterni: 10%.

Dal rapporto tra il prezzo di compravendita e la superficie commerciale scaturiscono valori unitari rispettivamente pari a: 818 euro/mq per l'immobile 1 e 975 euro/mq per l'immobile 2.

La compravendita del complesso immobiliare di via dell'Artigianato (immobile 1) è avvenuta nel novembre 2017. Al prezzo di compravendita di 8.090.000 euro corrisponde un valore unitario di 818 euro per mq di superficie commerciale. Qualora si assuma la variazione delle quotazioni dei capannoni tipici, rilevata dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate tra il 2017 ed il 2025, al prezzo unitario di 818 euro/mq, riferito al 2017, corrisponde un valore unitario di 500 euro/mq riferito al 2025 (Cfr Tabella 14).

Al prezzo pagato nel 2025 per l'acquisto dell'immobile 2 corrisponde un valore unitario di 975 euro per mq di superficie commerciale. Il valore unitario risulta in linea con l'intervallo di valori rilevato dagli annunci di vendita per capannoni di recente o nuova costruzione contraddistinti da caratteristiche tecniche e dotazioni impiantistiche qualitativamente elevate.

Tabella 14_Serie storica delle quotazioni OMI e variazione del prezzo unitario dell'immobile 1

Anno	Tipologia	Stato conservativo	Valori di mercato			Numero indice base: 2017	Variazione su anno base %	Variazione prezzo unitario immobile 1 euro/mq
			min. euro/mq	max. euro/mq	medio euro/mq			
2015	Capannoni tipici	NORMALE	750	1100	925			
2016	Capannoni tipici	NORMALE	750	1050	900			
2017	Capannoni tipici	NORMALE	750	1050	900	1,00	0,0%	818
2018	Capannoni tipici	NORMALE	750	1000	875	0,97	-2,8%	796
2019	Capannoni tipici	NORMALE	700	1000	850	0,94	-5,6%	773
2020	Capannoni tipici	NORMALE	700	1000	850	0,94	-5,6%	773
2021	Capannoni tipici	NORMALE	650	950	800	0,89	-11,1%	727
2022	Capannoni tipici	NORMALE	600	900	750	0,83	-16,7%	682
2023	Capannoni tipici	NORMALE	550	750	650	0,72	-27,8%	591
2024	Capannoni tipici	NORMALE	450	650	550	0,61	-38,9%	500
2025	Capannoni tipici	NORMALE	450	650	550	0,61	-38,9%	500

Immobile 1	
Indirizzo:	Via Dell'Artigianato n. 37
Riferimenti catastali:	Foglio 36, Mappale 339 (ente urbano), Mappale 224 (seminativo)
Proprietario attuale:	PROLOGIS ITALY II REIF - FONDO DI INVESTIMENTO ALTERNATIVO CHIUSO
Destinazione urbanistica	D con Iuf = 2,00 mc/mq
Titolo edilizio:	Concessione Edilizia n. 15/1994
Descrizione:	Complesso immobiliare ad uso industriale, distribuito sui piani terreno e primo, con annessi terreno (in parte adibito a parcheggio e in parte adibito a strada) e due piccoli manufatti (di cui uno adibito a generatore d'emergenza, quadri elettrici, contatore e cabina ENEL e l'altro a guardiola con sua corte esclusiva)
Dotazioni impiantistiche:	Riscaldamento e raffrescamento a pompa di calore idronico, acqua calda sanitaria, impianto elettrico
Classe energetica	F
Data atto di compravendita:	17/11/2017
Prezzo di compravendita:	8.090.000 euro
Consistenza commerciale:	9.887 mq
Immagine dell'immobile: [Fonte: Google Street View]	

Immobile 2	
Indirizzo:	Via Raffaele Fraticelli n. SNC
Riferimenti catastali:	Foglio 37, Mappale 534 (ente urbano), Mappale 526 (seminativo), Mappale 597 (seminativo)
Proprietario attuale:	SPREAFICO FRANCESCO E F.LLI S.P.A.
Destinazione urbanistica:	D1 con Iuf = 0,60 mq/mq e H max 14,00 m
Titolo edilizio:	Permesso di Costruire n. 6/2022
Descrizione:	Opificio disposto su quattro piani. Piano terra: Deposito e lavorazione frutta con area lavorazione, celle frigo, uffici, ripostigli, servizi igienici e locali tecnici, tettoia e area carico e scarico merce con circostante piazzale - area di manovra. Piano primo: soppalco imballi e strutture di supporto per alloggiamento impianti" nel capannone e spogliatoi, servizi igienici, ripostigli e mensa nel "Corpo Uffici". Piano secondo: reception, uffici e sale riunioni, disimpegni, soggiorno/pranzo, servizi igienici nel "Corpo Uffici". Piano copertura non praticabile con lastrico solare. H utile max capannone: 9 metri (celle frigo)
Dotazioni impiantistiche:	Climatizzazione invernale, acqua calda sanitaria, impianto elettrico
Classe energetica	E
Data atto di compravendita:	21/11/2025
Prezzo di compravendita:	7.200.000 euro
Consistenza commerciale:	7.389 mq
Immagine dell'immobile: [Fonte: Google Street View]	

4. Stima del "valore di mercato"

4.1. Stima del "valore di mercato" in condizioni ordinarie

4.1.1. Procedimento sintetico-comparativo

L'applicazione del procedimento sintetico-comparativo comporta che il "valore di mercato" del bene oggetto di stima scaturisca dal prodotto tra la consistenza del bene oggetto di stima e il valore unitario di riferimento.

Per quanto concerne la consistenza del bene, si assume la superficie commerciale di 9.118 mq calcolata nel paragrafo 1.7 in relazione alle sue peculiari caratteristiche architettoniche e compositive.

Stima del valore unitario di riferimento

Le indagini di mercato svolte hanno dato conto dei valori di mercato:

- indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate con riferimento ai capannoni tipici in condizioni normali situati nella zona omogenea E2 del Comune di Fiano Romano:
- desunti da indagini dirette su portali specializzati in annunci immobiliari con riferimento ad immobili produttivi disponibili per la vendita nelle zone industriali di Prato della Corte (Fiano Romano), Monterotondo Scalo (Monterotondo) e Passo Corese (Fara in Sabina).

Nella figura che segue è riportata la sintesi delle indagini svolte con confronto dei risultati.

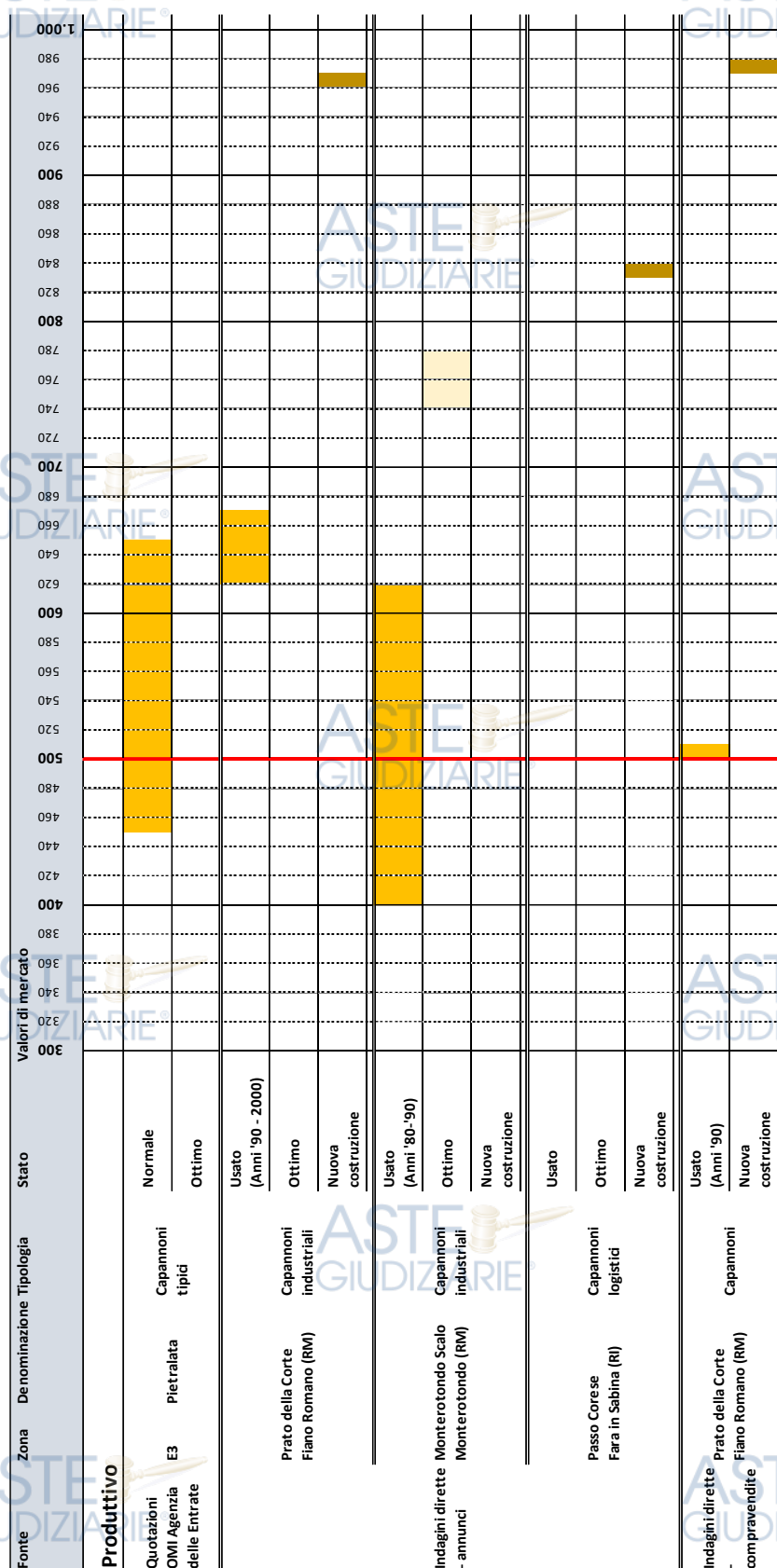
La linea di colore rosso rappresenta il valore unitario di riferimento assunto, in prima approssimazione, ai fini dell'applicazione del procedimento sintetico-comparativo.

Il valore unitario di riferimento è assunto in **500 euro/mq** corrispondente al prezzo di compravendita, aggiornato al 2025, del capannone realizzato negli anni '90 in via Dell'Artigianato a Fiano Romano. Tale valore si colloca all'interno del *range* dalle quotazioni OMI riferite ai capannoni tipici in condizioni normali situati in zona "Prato della Corte" e corrisponde al valore medio dei capannoni realizzati negli anni '80 e '90, in vendita nella zona industriale di Monterotondo.

L'assunzione di tale valore medio unitario tiene conto del fatto che la qualità del corpo di fabbrica a destinazione direzionale è già stata valorizzata in sede di calcolo della superficie commerciale attraverso l'attribuzione del coefficiente ponderale di 1,5 (cfr. par. 1.7).

**STIMA DEL VALORE DI MERCATO E DEL VALORE DI LIQUIDAZIONE DELL'IMMOBILE PRODUTTIVO
DI PROPRIETA' IMPRIMA SRL UBICATO A FIANO ROMANO IN VIA DELL'AGRICOLTURA 18**

Figura 12. Sintesi dei valori di mercato desunti dalle indagini di mercato



Stima del valore di mercato con procedimento sintetico-comparativo

Dall'applicazione del valore unitario di riferimento di 500 euro/mq alla consistenza commerciale di 9.044 mq, discende un valore di mercato del bene in condizioni ordinarie pari a 4.521.990 euro.

Si veda al riguardo la tabella che segue.

Tabella 15. Stima del valore di mercato in condizioni ordinarie. Procedimento sintetico comparativo

Destinazione d'uso	Superficie commerciale [mq]	Valore unitario [euro/mq]	Valore di mercato [euro]
Capannone	4.711	500	2.355.500
Autorimessa al piano seminterrato	295	500	147.625
Locali tecnici al piano seminterrato	-		
Alloggio custode piano terra	221	500	110.250
Uffici piano terra	1.385	500	692.250
Uffici piano primo	1.617	500	808.500
Cabina elettrica, locale generatore e centrale idrica	-	500	-
Area esterna			-
di cui:	-		-
- aree di parcheggio e carico-scarico merci	816	500	407.865
- giardino	-	500	-
TOTALE	9.044		4.521.990

4.1.2. Procedimento di "capitalizzazione dei redditi"

Nel procedimento per capitalizzazione dei redditi, il valore di mercato di un bene è dato dal rapporto tra il reddito annuale ritraibile dal bene e il tasso di capitalizzazione.

Nella presente Relazione, il tasso di capitalizzazione è determinato con riferimento alle fonti ufficiali consultate, come esposto nel seguente paragrafo 4.2.2.



Stima del reddito annuale

Il reddito annuo del bene discende dal prodotto del valore di locazione annuo unitario per la consistenza del bene oggetto di stima.

Per quanto concerne la consistenza del bene, si assume la superficie commerciale di 9.044 mq, mentre il canone unitario annuo è stimato in relazione agli esiti delle indagini di mercato svolte.

Analogamente a quanto indicato per l'analisi sui valori di mercato, le indagini rivolte ai canoni di locazione hanno analizzato:

- i canoni pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate con riferimento ai capannoni tipici in condizioni normali situati nella zona omogenea E2 del Comune di Fiano Romano:
- i canoni mensili richiesti per l'affitto di immobili produttivi disponibili nelle zone industriali di Prato della Corte (Fiano Romano), Monterotondo Scalo (Monterotondo) e Passo Corese (Fara in Sabina).

Nella figura che segue è riportata la sintesi delle indagini svolte con confronto dei risultati.

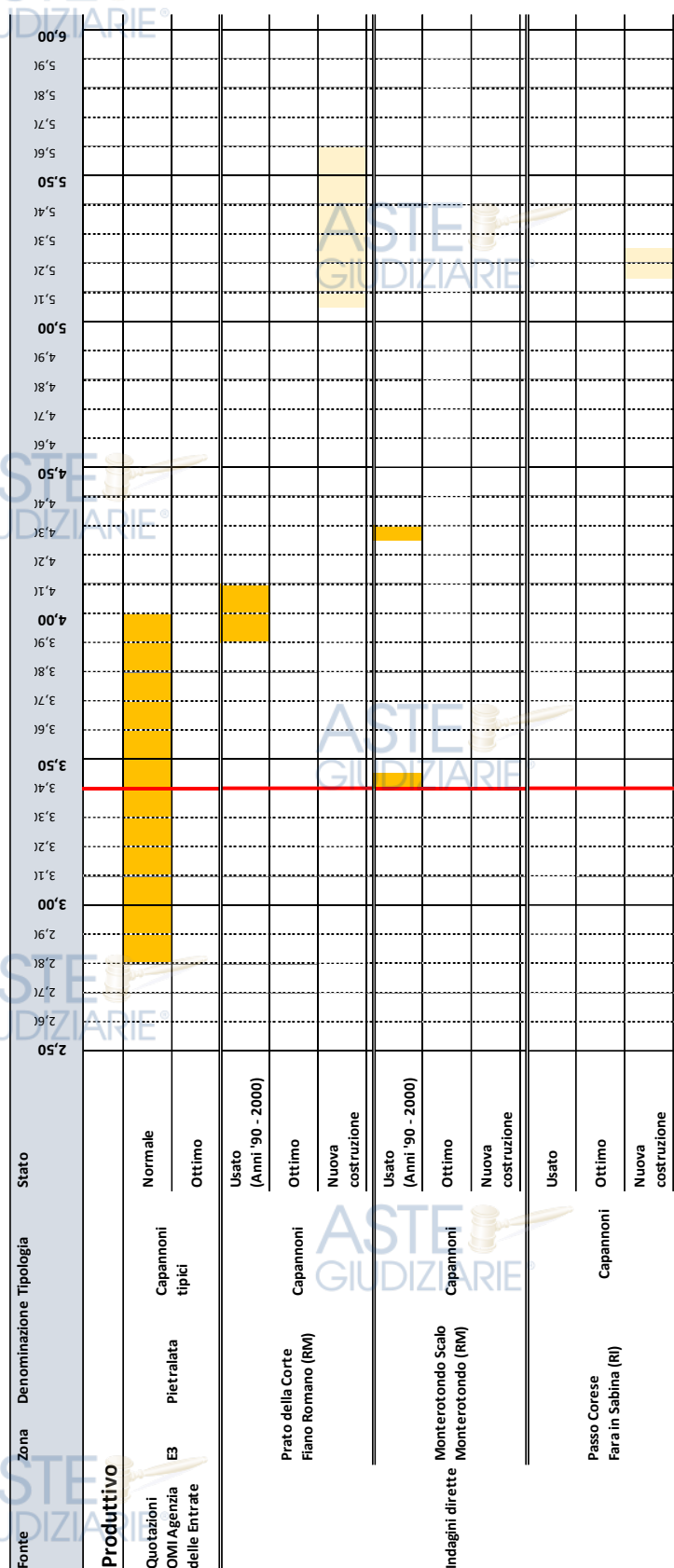
La linea di colore rosso rappresenta il valore unitario di riferimento assunto ai fini dell'applicazione del procedimento di stima per capitalizzazione dei redditi.

Il canone di locazione unitario è assunto in 3,40 euro/mq/mese, corrispondente al valore medio dell'intervallo dei canoni di locazione definito dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate e a quello minimo rilevato dalle indagini dirette corrispondente ad un capannone realizzato nel 1990 parzialmente rinnovato.



**STIMA DEL VALORE DI MERCATO E DEL VALORE DI LIQUIDAZIONE DELL'IMMOBILE PRODUTTIVO
DI PROPRIETA' IMPRIMA SRL UBICATO A FIANO ROMANO IN VIA DELL'AGRICOLTURA 18**

Figura 13. Sintesi dei canoni di locazione desunti dalle indagini di mercato



Dall'applicazione del canone di locazione unitario di 3,40 euro/mq/mese alla consistenza commerciale di 9.044 mq, discende un canone mensile arrotondato di 30.500 euro/mese, ed un canone annuale di 366.000 euro.

Tabella 16. Stima del canone annuo per l'affitto dell'immobile oggetto di stima

	Superficie commerciale [mq]	Canone di locazione unitario [mq/mq/mese]	Canone mensile [euro/mese]	Canone annuo [euro/anno]
Immobile produttivo	9.044	3,40	30.500	366.000
CANONE ANNUO				366.000

Determinazione del tasso di capitalizzazione

Per quanto concerne il tasso di capitalizzazione, esso viene individuato mediante indagine diretta, assumendo quale caso di riferimento il capannone produttivo sito nella zona industriale di Fiano Romano disponibile sia per la vendita che per la locazione (immobile n. 10 di Tabella 10 e immobile n. 3 di Tabella 12). Quale saggio di capitalizzazione si assume il saggio scaturente dal rapporto tra il prezzo di vendita ed il canone di locazione offerti, entrambi ribassati del margine di trattativa.

Ne discende il saggio di capitalizzazione medio pari a 7,92%.

Tabella 17. Stima del saggio di capitalizzazione

Rif. Indagini dirette	Comune	Prezzo di vendita offerto [euro]	Prezzo ribassato [euro]	Canone di locazione offerto [euro/anno]	Canone di locazione ribassato [euro/anno]	Tasso di capitalizzazione medio [%]
Immobile 10 - vendite	Fiano Romano	1.200.000	1.080.000	90.000	85.500	7,92%

Stima del valore di mercato con "capitalizzazione dei redditi"

Dal rapporto tra il reddito annuale di 366.000 euro ed un tasso di capitalizzazione assunto nel 7,92%, discende il valore di mercato del bene in condizioni ordinarie pari a 4.623.158 euro. Si veda al riguardo la tabella che segue.

Tabella 18. Stima del valore di mercato in condizioni ordinarie. Procedimento di capitalizzazione dei redditi

	Canone annuo	Tasso di capitalizzazione	Valore di mercato
	[euro/anno]	[%]	[euro]
Immobile produttivo	366.000	7,92%	4.623.158
TOTALE			4.623.158

4.1.3. "Valore di mercato" in condizioni ordinarie

La stima con procedimento sintetico-comparativo ha individuato in a 4.521.990 euro il più probabile valore di mercato dell'immobile produttivo di Fiano Romano in condizioni ordinarie.

Per le ragioni esposte nel par. 2.2 il procedimento della capitalizzazione dei redditi è stato utilizzato per verificare l'attendibilità di tale valore. Ebbene dall'elaborazione della stima per capitalizzazione dei redditi è scaturito il valore di 4.623.158 euro.

Lo scostamento tra i risultati ottenuti dai due diversi procedimenti risulta essere dell'ordine del 2,24%. Poiché tale scostamento rientra nell'alea estimale, ordinariamente assunta nel 10%, la verifica operata per capitalizzazione dei redditi suffraga l'attendibilità del valore di mercato di 4.521.990 euro ottenuto per il bene in condizioni ordinarie con l'impiego del procedimento sintetico-comparativo.

Tabella 19. Stima del valore di mercato in condizioni ordinarie. Sintesi dei risultati

	Importo totale	Scostamento
	[euro]	[%]
- Stima del valore di mercato		
Procedimento sintetico-comparativo	4.521.990	
Procedimento della "capitalizzazione dei redditi"	4.623.158	2,24%
Valore di mercato dell'immobile in condizioni ordinarie	4.521.990	

4.2. Stima del "valore di mercato" nelle condizioni effettive

Il "valore di mercato" in condizioni ordinarie, individuato per via sintetico-comparativa, corrisponde ad un immobile fruibile nell'insieme delle sue componenti strutturali, edilizie ed impiantistiche, oltre che provvisto della conformità edilizia e catastale.

Ne discende che nel caso specifico il "valore di mercato" precedentemente individuato deve essere corretto al fine di riflettere le condizioni proprie del bene oggetto di stima. Tale correzione è operabile attraverso la decurtazione dei costi connessi a:

- il ripristino della piena funzionalità dell'immobile per quanto attiene alle sue componenti strutturali, edilizie ed impiantistiche;
- lo svolgimento delle attività propedeutiche al conseguimento della conformità edilizia e catastale.

Costi per il ripristino della piena funzionalità dell'immobile

Come già evidenziato, l'immobile oggetto di stima è stato oggetto di regolare manutenzione per circa 30 anni. Gli interventi di manutenzione e sostituzione sono stati invece carenti nell'ultimo quinquennio di utilizzo.

L'effettuazione del sopralluogo e l'interlocuzione con i rappresentanti della Società hanno evidenziato le seguenti esigenze:

- a. risoluzione del disallineamento strutturale in corrispondenza di uno dei pilastri di facciata dell'edificio direzionale;
- b. riparazione della pavimentazione danneggiata dalle infiltrazioni d'acqua all'interno dell'edificio direzionale;
- c. sostituzione dei profili in pietra con gocciolatoio in corrispondenza del terrazzo del primo piano dell'edificio direzionale;
- d. interventi di manutenzione della copertura nella zona nord-ovest del capannone per risoluzione dei difetti generatori di infiltrazione d'acqua;
- e. sostituzione delle due Unità di Trattamento Aria esterne a servizio del capannone e dell'edificio direzionale, già programmata nel 2020 e poi mai eseguita;
- f. sostituzione del generatore di energia elettrica alimentato a gasolio e collocato all'interno dei locali tecnici situati all'ingresso del complesso.

Il costo dell'intervento di manutenzione e sostituzione necessario alla risoluzione delle problematiche sopra evidenziate è stimato con riferimento ai costi documentati nella pubblicazione "Prezzi Tipologie Edilizie – edizione 2024" edito dalla DEI Tipografia del Genio Civile.

Quale caso studio assimilabile all'immobile oggetto di stima all'interno della citata pubblicazione è stata selezionata la scheda "E7" che espone i costi di costruzione di un complesso industriale completo, distinti per capannone, uffici e sistemazioni esterne.

Nelle tabelle che seguono, il costo dell'intervento manutentivo è stimato nel seguente modo:

1 – all'interno della articolazione dei costi di costruzione del capannone e degli uffici della scheda E7 sono calcolati l'incidenza di ciascuna voce di costo ed il costo parametrico, quest'ultimo riferito alle consistenze del capannone e degli uffici della scheda "E7" (tabb. 20 e 21);

2 – i costi parametrici di costruzione così desunti sono commisurati all'importanza delle opere di manutenzione da effettuarsi nel caso dell'edificio di Fiano Romano (tabb. 20 e 21) ed i costi parametrici di manutenzione risultanti sono moltiplicati per la consistenza del capannone e degli uffici di Fiano Romano al fine di ottenere la stima del costo dell'intervento manutentivo (tab. 22);

3 – al costo dell'intervento manutentivo è sommato l'importo stimato per le spese tecniche (7%) al fine di ottenere la stima del costo totale dell'intervento manutentivo (tab. 22).

L'importo di alcune componenti dell'intervento manutentivo è stato verificato con le informazioni fornite dai rappresentanti della Società relativamente a preventivi acquisiti o a spese sostenute in passato per lavori analoghi.

In relazione alle elaborazioni svolte, ne discende un costo delle opere di manutenzione e sostituzione pari a 409.627 euro. Includendo le spese tecniche, il costo complessivo dell'intervento manutentivo è stimato in 438.301 euro.

Tabella 20. Scheda E7. Capannone. Incidenza dei costi per l'intervento manutentivo [Fonte: nostra elaborazione su dati "Prezzi Tipologie Edilizie – edizione 2024", DEI Tipografia del Genio Civile].

Capannone mq SLP: 6.220						
N.	Voce	Costo di costruzione [euro]	Costo parametrico [euro/mq SLP]	Incidenza dell'intervento manutentivo [%]	Costo parametrico dell'intervento manutentivo [euro/mq SLP]	
1	Scavi	43.067	7	0%	-	
2	Palificazioni	265.165	43	0%	-	
3	Fondazioni	71.500	11	0%	-	
4	Fognature interne	41.770	7	0%	-	
5	Riempimenti e pavimento industriale	403.721	65	0%	-	
6	Strutture	737.144	119	0%	-	
7	Pannelli	173.380	28	0%	-	
8	Rivestimento pannelli	370.378	60	0%	-	
9	Coperture	231.450	37	5%	2	d) manutenzione copertura
10	Serramenti e facciata continua	264.146	42	0%	-	
11	Murature interne	235.805	38	0%	-	
12	Finiture di impresa	697.320	112	0%	-	
13	Impianto elettrico	636.282	102	10%	10	f) gruppo elettrogeno
14	Impianto climatizzazione	695.281	112	30%	34	e) UTA pompe di calore
15	Impianto idrosanitario	77.984	13	0%	-	
16	Impianto di sicurezza	111.419	18	0%	-	
Totale		5.055.812	813		46	

**STIMA DEL VALORE DI MERCATO E DEL VALORE DI LIQUIDAZIONE DELL'IMMOBILE PRODUTTIVO
DI PROPRIETA' IMPRIMA SRL UBICATO A FIANO ROMANO IN VIA DELL'AGRICOLTURA 18**

Tabella 21. Scheda E7. Uffici. Incidenza dei costi per l'intervento manutentivo [Fonte: nostra elaborazione su dati "Prezzi Tipologie Edilizie – edizione 2024", DEI Tipografia del Genio Civile].

Uffici mq SLP: 2.070					
N.	Voce	Costo di costruzione [euro]	Costo parametrico [euro/mq SLP]	Incidenza dell'intervento manutentivo [%]	Costo parametrico dell'intervento manutentivo [euro/mq SLP]
1	Scavi	4.636	2		-
2	Palificazioni	102.072	49		-
3	Fondazioni	98.827	48		-
4	Struttura	147.686	71	5%	4 a) ripristino strutturale
5	Copertura	26.514	13		-
6	Serramenti, facciata continua	516.389	249	5%	12 a) ripristino strutturale
7	Murature interne	95.398	46		-
8	Finiture	642.102	310	15%	a) ripristino strutturale 47 b) riparazione pavimentazioni c) sostituzione profili in pietra
9	Impianto elettrico	191.999	93		-
10	Impianto climatizzazione	193.668	94	30%	28 e) UTA pompe di calore
11	Impianto idrosanitario	138.785	67		-
12	Impianti elevatori	107.448	52		-
Totale		2.265.524	1.094		91

Tabella 22. Stima del costo dell'intervento manutentivo nell'immobile produttivo di Fiano Romano.

	SLP [mq SLP]	Incidenza [%]	Costo parametrico [euro/mq SLP]	Costo totale [euro]
- Opere di manutenzione	6.859			409.627
<i>di cui:</i>				
- Capannone	4.711		46	214.937
- Uffici e alloggio custode	2.148		91	194.689
- Spese tecniche		7,0%		28.674
Costo dell'intervento manutentivo				438.301

Costi per il conseguimento della conformità catastale ed urbanistica

La spese per l'espletamento delle attività tecniche funzionali al conseguimento della conformità catastale ed urbanistica è individuata in 10.000 euro.

4.2.1. "Valore di mercato" nelle condizioni effettive

Il "valore di mercato" del bene nelle sue condizioni effettive considera l'incidenza dei costi dell'intervento di manutenzione e sostituzione e delle pratiche edilizie e catastali che dovrà sostenere il futuro acquirente per ripristinare la piena funzionalità dell'immobile e regolarizzare la situazione edilizia e catastale.

Tali costi sono stati stimati in:

- 438.301 euro per quanto concerne l'intervento manutentivo;
- 10.000 euro per la regolarizzazione edilizia e catastale.

Ne discende un "valore di mercato" del bene nelle sue condizioni effettive, pari a **4.073.689 euro**.

Tabella 23. Stima del valore di mercato del bene nelle sue condizioni effettive

Importo totale [euro]	
- Stima del valore di mercato	
Procedimento sintetico-comparativo	4.521.990
Procedimento della "capitalizzazione dei redditi"	4.623.158
Valore di mercato dell'immobile in condizioni ordinarie	4.521.990
- Detrazioni	
- Costo per il ripristino della funzionalità dell'immobile	-438.301
- Costo per la regolarizzazione catastale ed urbanistica	-10.000
Valore di mercato del bene in condizioni effettive	4.073.689

4.2.2. Valore della capacità edificatoria residua

Nel capitolo 1 si è evidenziato come i parametri urbanistici vigenti nella zona urbanistica D1 consentano la possibilità di incrementare la Superficie Utile Lorda esistente per ulteriori 5.626 mq.

Per stimare la componente del valore di mercato derivante dalla capacità edificatoria residua sono formulate le seguenti considerazioni.

In primo luogo, si segnala che l'unico annuncio di vendita individuato per terreni edificabili con destinazione produttiva è stato rilevato nella zona industriale di Prato della Corte a Fiano Romano. Dal prezzo di offerta discende un valore unitario dell'incidenza area pari a **109 euro per mq di SUL**.

Si evidenzia come il valore unitario del terreno in vendita si riferisca ad un terreno edificabile in cui la capacità edificatoria può trovare razionale collocazione entro un lotto interamente da edificare.

Nel caso in esame, la capacità edificatoria residua risente delle limitazioni derivanti dalla preesistente edificazione del lotto e quindi della necessità di raccordarsi all'edificazione esistente in termini compositivi e tecnologici.

Si ritiene pertanto che il valore unitario della capacità edificatoria residua debba essere ridotto del 50% al fine di tener conto dei condizionamenti esistenti alla sua utilizzazione.

Ne discende un valore pari a **306.606 euro**.

Tabella 24. Stima del valore della capacità edificatoria residua

	SUL residua	Valore unitario incidenza area	Valore unitario incidenza area ridotto	Valore di mercato
	[mq SUL]	[euro/mq SUL]	-50% [euro/mq SUL]	[euro]
Capacità edificatoria residua	5.626	109	55	306.606
TOTALE				306.606

5. Stima del "valore di liquidazione"

La stima del "valore di liquidazione" richiede che il "valore di mercato" sia ridotto di una "quota di abbattimento" (a) che considera le particolari condizioni che caratterizzano la vendita forzata.

Nell'ambito del presente incarico la percentuale di abbattimento è stata stimata analizzando i ribassi dei valori a base d'asta nelle vendite tramite procedura esecutiva o concorsuale.

A tal fine è stato consultato il portale "astegiudiziarie" e sono stati analizzati i dati disponibili relativamente agli immobili produttivi nella Provincia di Roma.

La ricerca ha evidenziato la presenza di nove immobili, variamente dislocati nel territorio provinciale. Nella tabella che segue sono evidenziati i dati relativi alla localizzazione ed alla tipologia degli immobili, oltre che i dettagli della Procedura a cui fanno riferimento.

In quattro casi, gli immobili sono al primo tentativo di vendita; in un caso al secondo tentativo ed i restanti quattro casi al terzo tentativo.

Nel primo tentativo di vendita, il valore a base d'asta è pari o prossimo al valore stimato con perizia. Nei tentativi successivi il valore a base d'asta si riduce progressivamente. In questi casi si rileva uno scostamento medio del valore a base d'asta rispetto al valore di perizia pari al 25 % al secondo tentativo di vendita, e pari al 45% circa al terzo tentativo di vendita. Si veda al riguardo la Tabella 25.

Nel presente elaborato lo scostamento medio dei valori a base d'asta nelle procedure concorsuali ed esecutive rilevato per gli immobili produttivi nella provincia di Roma è assunto quale proxy del coefficiente di abbattimento da assumere per la "stima del valore di liquidazione".

In considerazione dell'ubicazione e delle caratteristiche dell'immobile, si ritiene che l'offerta di acquisto possa perfezionarsi al secondo tentativo di vendita. Si assume pertanto un coefficiente di abbattimento del "valore di mercato" in condizioni effettive pari al 25%, dal quale discende un "valore di liquidazione" di **3.285.503 euro**.

**STIMA DEL VALORE DI MERCATO E DEL VALORE DI LIQUIDAZIONE DELL'IMMOBILE PRODUTTIVO
DI PROPRIETA' IMPRIMA SRL UBICATO A FIANO ROMANO IN VIA DELL'AGRICOLTURA 18**

Tabella 25. Analisi dei ribassi nelle vendite immobiliari tramite procedura

N.	Comune	Tipologia	Tribunale	Procedura	Ruolo	Lotto	Valore da perizia [euro]	Storico vendite				3° tentativo	Ribasso sul valore da perizia [%]
								1° tentativo	2° tentativo	3° tentativo	Ribasso sul valore da perizia [%]		
								Data [euro]	Data [euro]	Data [euro]			
1	Anzio (RM)	Opificio industriale	Velletri	Esecuzione immobiliare post legge 80	181/2020	2	1.910.000	12/05/2022 1.910.000	15/09/2022 1.433.000	16/04/2026 1.075.000	0,0%	-25,0%	-43,7%
2	Anzio (RM)	Opificio industriale	Velletri	Esecuzione immobiliare post legge 80	181/2020	1	2.205.000	12/05/2022 2.205.000	15/09/2022 1.654.000	16/04/2026 1.241.000	0,0%	-25,0%	-43,7%
3	Tivoli (RM)	Opificio industriale	Tivoli	Espropriazione immobiliare (cartabia)	374/2023	U	160.234	22/04/2026 160.234					
4	Civitavecchia (RM)	Opificio industriale	Civitavecchia	Espropriazione immobiliare (cartabia)	82/2024	U	862.000	10/04/2026 800.000					
5	Guidonia Montecelio (RM)	Opificio industriale	Tivoli	Espropriazione immobiliare (cartabia)	371/2024	U	844.395	22/12/2025 844.395	18/03/2026 633.296			-25,0%	
6	Laghetto (RM)	Fabbricati costruiti per esigenze industriali	Velletri	Esecuzione immobiliare post legge 80	507/2019	2	925.000	21/03/2024 925.000	20/03/2025 693.700	20/03/2026 520.313	0,0%	-25,0%	-43,8%
7	Laghetto (RM)	Fabbricati costruiti per esigenze industriali	Velletri	Esecuzione immobiliare post legge 80	507/2019	1	1.038.000	21/03/2024 1.038.000	20/03/2025 778.500	20/03/2026 538.875	0,0%	-25,0%	-48,1%
8	Pomezia (RM)	Fabbricati costruiti per esigenze industriali	Velletri	Esecuzione immobiliare post legge 80	453/2022	2	430.200	11/03/2026 430.200					
9	Marino (RM)	Fabbricati costruiti per esigenze industriali	Velletri	Esecuzione immobiliare post legge 80	67/2024	1	655.000	27/02/2026 644.000					
RIBASSO MEDIO PROVINCIA DI ROMA											-1,0%		-44,8%

**STIMA DEL VALORE DI MERCATO E DEL VALORE DI LIQUIDAZIONE DELL'IMMOBILE PRODUTTIVO
DI PROPRIETA' IMPRIMA SRL UBICATO A FIANO ROMANO IN VIA DELL'AGRICOLTURA 18**

Tabella 26. Stima del "valore di liquidazione"

	Coefficiente	Importo totale
	[%]	[euro]
Valore di mercato del bene in condizioni effettive		4.073.689
Valore della capacità edificatoria residua		306.606
Valore di mercato totale		4.380.296
Abbattimento	-25,0%	-1.094.793
Valore di liquidazione		3.285.503

6. Conclusioni

Il Commissario Giudiziale della società Imprima Srl, Avv. Simona Pavone, ha richiesto allo Scrivente di procedere alla stima del valore di mercato e del valore di liquidazione dell'immobile produttivo ubicato nel Comune di Fiano Romano in via Dell'Agricoltura 18.

Nel precedente paragrafo 4.1, il valore di mercato del complesso produttivo in condizioni ordinarie è stato individuato in **4.521.990 euro**. Il "valore di mercato" in condizioni ordinarie, individuato mediante procedimento sintetico-comparativo e verificato con procedimento di "capitalizzazione dei redditi", corrisponde ad un immobile autonomamente fruibile nell'insieme delle sue componenti strutturali, edilizie ed impiantistiche, oltre che provvisto della conformità edilizia e catastale.

Poiché nel caso specifico il "valore di mercato" deve essere corretto al fine di riflettere le condizioni proprie del bene oggetto di stima, a tale valore sono stati sottratti i costi per il ripristino della piena funzionalità dell'immobile ed il conseguimento della conformità edilizia e catastale. Il valore di mercato nelle condizioni effettive è stato determinato in **4.073.689 euro**.

Inoltre, l'analisi urbanistica dell'immobile ha evidenziato la presenza di una capacità edificatoria residua il cui valore è stimato in **306.606 euro**.

Infine, la stima del "valore di liquidazione" richiede che il "valore di mercato" sia ridotto di una "quota di abbattimento" che considera le particolari condizioni che caratterizzano la vendita forzata. In considerazione delle indagini condotte sulle procedure di vendita forzata nella Provincia di Roma, il coefficiente di abbattimento è stato individuato nel 25%. Da esso discende un "valore di liquidazione" pari a **3.285.503 euro**.

Bologna, 30 aprile 2026

Prof. Arch. Stefano Stanghellini



Allegato 01. Certificato di Destinazione Urbanistica



COMUNE di
FIANO ROMANO
Città Metropolitana
di Roma Capitale

SERVIZIO URBANISTICA E OPERE PUBBLICHE

VISTA LA RICHIESTA IN DATA **21/04/2026**, ASSUNTA AL PROTOCOLLO GENERALE DI QUESTO COMUNE CON IL N. **11723**, PRESENTATA DA **STEFANO STANGHELLINI**, NATO/A A **FIRENZUOLA (FI)**, IL **07/05/1949**, RESIDENTE IN **BOLOGNA (BO)**, IN VIA **CESARE BATTISTI, 1**, AVENTE PER OGGETTO LA CERTIFICAZIONE DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEI SEGUENTI TERRENI DISTINTI PRESSO IL CATASTO DELL AGENZIA DEL TERRITORIO DI ROMA NEL COMUNE DI FIANO ROMANO:

Foglio : 36, Particelle: 343

Visti gli atti d'Ufficio e in particolare il vigente P.R.G. approvato con D.G.R. n° 316 del 08/07/2011 e successive varianti puntuali

CERTIFICA

la seguente classificazione delle particelle catastali elencate in premessa
ai sensi dell'art.30 DPR 380/2001

Particella n°343

Foglio: 36

ZONIZZAZIONE PRG

Nome	Estensione %	Norma
Zona D1 - artigianali e industriali esistenti consolidate	100 %	art. 37, lett. a

Sintesi norme in elenco:

art. 37, lett. a

Aree con destinazione produttiva costituite da lotti provvisti già di opere di urbanizzazione e già edificati da attuarsi tramite intervento diretto con indice di utilizzazione fondiaria di 0,60 mq /mq e con H max.= 14,00 m

Si rilascia in bollo, per gli usi consentiti dalla Legge.

Fiano Romano, 29/04/2026

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Arch. Maria Lobaccaro

Comune di Fiano Romano
Piazza Giacomo Matteotti, 2
00065 Fiano Romano (Roma)

Tel.: +39 0765 4071
Fax: +39 0765 480385

www.comune.fianoromano.rm.it
info@comune.fianoromano.rm.it

Pag 1 di 1