

RELAZIONE TECNICA DI PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

Il sottoscritto Dott. Arch. Riccardo LUCIANI CANTALUPO, nato a Roma (RM), il 04.09.1955, codice fiscale LCN RCR 55P04 H501 L, residente nel Comune di Campagnano di Roma (RM), in Via Giuseppe Parini, civico n° 15 ed iscritto all'Albo dell'Ordine Professionale degli Architetti di Roma, al n° 9.668, a seguito dell'incarico professionale conferito dall' Azienda [REDACTED], si accinge a redigere la seguente Relazione di stima, al fine dell'accertamento dell'attuale valore venale in comune commercio, di un lotto di terreno edificabile, ubicato nel Comune di Campagnano di Roma (RM), attualmente distinto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio, al foglio n° 7, particella n° 4.



IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile di cui trattasi è costituito da un appezzamento di terreno edificabile, della superficie complessiva pari a mq. 10.465,00, ubicato nel Comune di Campagnano di Roma (RM) alla località "Pian del Cece" ed attualmente distinto al catasto dei terreni al fg. 7, p.lla 4, seminativo di classe 3[^], con reddito dominicale di €. 45,94 ed agrario di €. 32,43, in ditta catastale [REDACTED]

Il lotto suddetto è pervenuto alla [REDACTED] stessa, giusto Atto di Compravendita del 27.09.2002, rep. N° 48.456, racc. N° 14.031, a rogito Not. Massimo Maria Panvini Rosati, mediante il quale hanno acquistato l'immobile in oggetto sotto condizione sospensiva per il mancato esercizio della prelazione da parte del Ministero per i Beni Culturali, in relazione alla presenza di un vincolo archeologico, apposto, su una porzione di esso, ai sensi della Legge n° 1.089/1939, con Decreto del 16.06.1995.



La destinazione urbanistica di cui all'originario P.R.G., approvato con D.G.R.L. n° 12 del 10.01.1974 e D.G.R.L. n° 939 del 17.04.1974 e D.G.R.L. n° 2868 del 03.19.1979, definiva l'area in oggetto in Zona omogenea D (artigianato ed insediamenti industriali); più successivamente è intervenuto un Piano attuativo "Pian del Cecio", giuste deliberazioni di C.C. n° 60 del 16.11.1984 e n° 56 del 13.08.1985 ed una Variante, con Deliberazione di C.C. n° 16 del 29.05.1997.

Attualmente, giusta Deliberazione n° 260 del 12.05.2020, la Regione Lazio ha approvato la “Variante al piano attuativo in località Pian del Cecio, in variante al P.R.G. vigente, ai sensi dell’art. 4 della Legge n° 36/87 ed in osservanza alla Delibera di C.C. n° 48 del 26.07.2018, al fine della realizzazione di un’area mista integrata industriale, artigianale, commerciale e direzionale, in cui sono ammesse le seguenti destinazioni d’uso: insediamenti industriali in genere, fabbriche artigiane, laboratori di trasformazione materie prime, impianti di lavorazione prodotti agricoli e zootecnici, magazzini e simili; insediamenti a carattere commerciale – produttivo, direzionali, turistico-ricettive, commerciali (negozi di vicinato, medie strutture, ecc.), servizi alla persona, servizi sanitari, servizi ricreativi, sale congressi, locali artigianali, uffici e studi professionali, e servizi accessori, abitazioni per custodia e guardiania, etc.

Nella fattispecie del terreno in oggetto il nuovo Piano Attuativo prevede:

Superficie di inviluppo edificabile	mq. 3.139,20
Altezza massima edificabile	ml. 9,00
Superficie artigianale edificabile al P.T.	mq. 1.569,60
Superficie artigianale edificabile al P.1°	mq. 1.569,60
Superficie commerciale edificabile al P.T.	mq. 1.569,60
Superficie commerciale edificabile al P.1°	mq. 1.569,60
Superficie massima edificabile	mq. 6.278,40
Volume massimo edificabile	mc. 28.252,80

Inoltre, il sedime dell’immobile stesso, all’interno del P.T.P. n° 4 “Valle del Tevere”, approvato con L.R. n° 24/1998, non ricade in aree vincolate, mentre, nel vigente P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesistico Regionale, adottato con Deliberazione di G.R. n° 556 del 25.07.07, modificato ed integrato con Deliberazione di G.R. n° 1025 del 21.12.07 ed approvato con Deliberazione di C.R. n° 5 del 21.04.2021, BURL n° 56 del 10.06.2021), ricade nel Paesaggio Agrario di Valore (Tav. A), di cui all’art. 26 delle N.T.A.; non sono stati rilevati vincoli relativamente alle Tavv. B, C e D.

Essendo, comunque, l’area in oggetto ricompresa in tale tipologia di piano, sarebbe soggetta alla valutazione ambientale strategica (VAS), ma la Regione Lazio, Direzione Regionale Territorio, Urbanistica e mobilità, aree autorizzazioni paesaggistiche e valutazione ambientale strategica, con provvedimento n° 339342 del 07.06.2018, nel merito della Variante al Piano attuativo in località “Pian del Cecio”, in Variante al P.R.G. vigente, ai sensi dell’art. 4 della L.R. n° 36 del 02.07.1987, ha escluso totalmente la sua assoggettabilità.



PROCESSO DI VALUTAZIONE - CRITERIO E METODOLOGIA ESTIMATIVA

L'accertamento del valore venale dell'immobile, quale punto d'incontro tra domanda ed offerta in un mercato di libera contrattazione, in condizioni di ordinarietà, s'incentra sul "*valore della trasformazione*", in relazione all'utilizzazione che se ne può trarre ed in funzione delle potenzialità edificatorie, derivanti dalle normative di piano; di conseguenza, ai fini estimali, si è ritenuto procedere *in primis* alla determinazione di un valore unitario medio di mercato, attraverso il procedimento di stima diretto "*sintetico comparativo*" e successivamente, alla determinazione del valore dell'area edificabile.

Quest'ultimo, è dato dal prodotto del valore di mercato post trasformazione e l'incidenza percentuale dell'area sul valore dell'edificazione; il valore post trasformazione è ricavato dal prodotto di tre fattori: il valore di mercato dell'edificazione, l'indice di edificabilità (territoriale o fondiaria) e la superficie dell'area.

Definito il valore di mercato a trasformazione avvenuta è stabilita l'incidenza percentuale dell'area sul valore dell'edificazione pari al 15%, in considerazione dell'ubicazione e dei tempi di attuazione.

DETERMINAZIONE DEL VALORE

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative alle unità immobiliari, individuando, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ogni tipologia di immobile, un intervallo di valori di mercato (minimo e massimo), che confluiscono in una banca dati, contenente sia la quotazione immobiliare sia il valore della relativa locazione, estesi all'intero territorio nazionale; questi, rappresentano dei parametri di larga massima e nell'ambito del processo estimale, ovvero nella formulazione della stima più realistica del bene, non possono essere considerati come unici ed essenziali dati di riferimento, ma di ulteriore ausilio ad altri elementi presuntivi.

La zona artigianale - industriale di Campagnano di Roma è una limitata realtà produttiva edificata di recente, totalmente all'interno di un contesto rurale, su una superficie fondiaria di circa mq. 18.000, che nelle previsioni dovrebbe estendersi considerevolmente inglobando altri contesti produttivi limitrofi e circoscritti già esistenti; unica peculiarità evidente è la sua vicinanza con la S.S. Cassia bis, ma in relazione alle incerte potenzialità di sviluppo futuro, la sua attuale attrattiva appare decisamente sommersa.

Nello specifico, però, i relativi valori OMI, riferiti agli anni 2022 – 2023, non sono disponibili, presumibilmente in quanto essendo un sito produttivo di recente formazione e limitata estensione,

non sono intervenuti rilevanti volumi di compravendita delle U.I.U., tali da attivare il processo di formazione della banca dati OMI.

Pertanto, si è ritenuto adottare un procedimento sintetico comparativo, al fine di confrontare realtà produttive analoghe e similari, aventi ovvero identiche caratteristiche:

- **La zona industriale di Formello**, denominata "Olmetti", distante km. 20,00 dal sito di Campagnano di Roma è una straordinaria ed efficiente realtà produttiva, un unico ampio polo industriale, artigianale e commerciale costituito su una superficie fondiaria di mq. 340.000, che, in virtù della sua posizione strategica, nei pressi della S.S. Cassia bis, a soli km. 10 dal G.R.A. e della presenza di numerosissimi settori imprenditoriali (arredamento, assicurazioni, audio/video, autoriparazioni, commercio, consulenza, ecologia e pulizie, energia, immobiliare ed edilizia, informatica, medicina e farmacia, musica, produzione alimentare, ristorazione, salute e benessere, scuola di formazione, servizi, servizi per animali, sport ed intrattenimento, stampa e pubblicità), ripartiti in circa 400 aziende, svolge un ruolo determinante nell'economia dell'intero territorio provinciale a nord di Roma Capitale.

Ultime Quotazioni OMI disponibili: 2° semestre – anno 2022

Zona Suburbana/CASTEL DE CEVERI – LE DUE TORRI – LA SELVOTTA – PRATO LA CORTE

Codice Zona E2, Microzona 0

Tipologia: produttiva

Quotazioni OMI comprese tra € 600,00/mq. ed € 900,00/mq. di superficie lorda

Altre piattaforme di quotazioni immobiliari attribuiscono valori di mercato correnti compresi tra € 639,00/mq. ed € 1.000,00/mq.; in tal caso, le offerte di mercato sono abbattute del 10% per tener conto del margine di trattativa tra le parti e pertanto gli stessi valori correnti saranno compresi tra € 572,40 ed € 900,00.

- **La zona industriale di Monterosi**, invece, che dista circa km. 9,00 da Campagnano di Roma, in direzione nord sulla direttrice Roma – Viterbo è anch'essa una limitata realtà produttiva costituita a ridosso della fascia extraurbana, totalmente all'interno della zona rurale; attualmente non vive un momento particolarmente favorevole, evidenziando andamenti espansivi incostanti, a volte recessivi.

Ultime Quotazioni OMI disponibili: 2° semestre – anno 2022

Zona Semicentrale/URBANIZZATA DI COMPLETAMENTO ED ESPANSIONE

Codice Zona C1, Microzona 2

Tipologia: **produttiva**

Quotazioni OMI comprese tra € 300,00/mq. ed € 450,00/mq. di superficie lorda

- **Il Comparto di Zona Industriale di Settevene**, *il sito produttivo più vicino al quello di Pian del Cece, dal quale dista solamente km. 2,00, si trova a ridosso della S.S. Cassia bis, in prossimità del confine tra le Province di Viterbo e Roma, in una posizione strategica, quale punto di riferimento per numerosi comuni limitrofi Monterosi, Sutri, Trevignano, Capranica, Nepi e volano per lo sviluppo dell'economia locale e regionale nella direzione tra Roma nord e la Tuscia; distante solo 20 minuti dal Grande raccordo anulare, la zona produttiva di Settevene costituisce infatti una rilevante direttrice di sviluppo, anche per l'area ormai satura a nord di Roma, tanto da offuscare il sito produttivo di Campagnano di Roma.*

Costituito su una superficie fondiaria di mq. 383.000, sviluppa una superficie coperta complessiva di mq. 96.000 e fornisce spazi e servizi adeguati alle industrie della ceramica, dell'extension hair, di pannelli di insonorizzazione, di fumetti, tipografiche, etc. ed è altresì previsto un ampliamento, che prevede una zona commerciale, un albergo, un teatro ed un cinema multisala.

Ultime Quotazioni OMI disponibili: 2° semestre – anno 2022

Zona Extraurbana/AGRICOLA

Codice Zona R1, Microzona 4

Tipologia: **produttiva**

Quotazioni OMI comprese tra € 300,00/mq. ed € 450,00/mq. di superficie lorda

Altre piattaforme di quotazioni immobiliari attribuiscono valori di mercato correnti compresi tra € 442,00/mq. ed € 556,00/mq.; in tal caso, *le offerte di mercato sono abbattute del 10% per tener conto del margine di trattativa tra le parti e pertanto gli stessi valori correnti saranno compresi tra € 397,80 ed € 500,40.*



Il procedimento di stima si è basato su una analisi di mercato degli immobili industriali in Provincia di Roma e Viterbo, nello specifico dei Comuni limitrofi a Roma nord, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, simili, localizzati sulla direttrice SS Cassia bis tra Roma e Viterbo; incrociando le valutazioni OMI e le altre quotazioni immobiliari delle zone limitrofe, il valore base di mercato attribuito dal sottoscritto, *in ragione dell'ubicazione dell'immobile, dei prezzi di mercato rilevati in*

zona e delle transazioni trattate e conosciute, è pari ad €. 500,00/mq. di superficie lorda complessiva,
da cui:

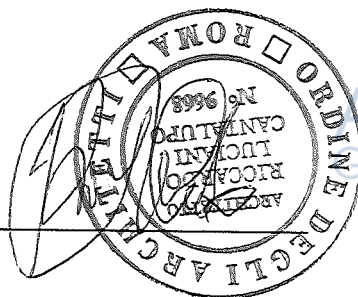
SUL (superficie utile lorda)	Mq. 6.278,40
Valore venale SUL	Mq. 6.278,40 x €. 500,00 = €. 3.139,20
Incidenza percentuale area	15%
Valore Area	€. 2.825,28 x 15% = €. 470.880,00

Tanto il sottoscritto doveva, in ottemperanza all'Incarico Professionale stesso, conferito

Campagnano di Roma (RM), 20 luglio 2023

In fede

Dott. Arch. Riccardo Luciani Cantalupo,



Dott. Arch. Riccardo Luciani Cantalupo
00063 Campagnano di Roma (RM) – Via Giuseppe Parini n° 15 – 06.90.77.143 – 380.50.58.416
e-mail : architetturaedesign@tiscali.it – riccardolucianicantalupo@gmail.com
Posta Elettronica Certificata : r.lucianicantalupo@pec.archrm.it
IBAN : IT 33 T 02008 38951 000400235377