

**TRIBUNALE DI ROMA
SEZIONE FALLIMENTARE**

Perizia di stima di un terreno edificabile

Comune di Roma, via Giacomo Peroni

Fallimento FG Tecnopolo Srl n 99/2018

G.D.: dott. Adolfo Ceccarini
Curatore: Dott. Giuseppe Di Martino
Perito Estimatore: Arch. Victoria Valentini

INDICE

1. PREMESSA
2. SCOPO DELLA STIMA
3. INQUADRAMENTO TERRITORIALE
4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE
5. TITOLARITA'
6. VINCOLI E GRAVAMI
7. INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONSISTENZA
8. DATI URBANISTICI
9. CRITERI DI STIMA ADOTTATI
10. CONSIDERAZIONI FINALI

ALLEGATI

1. PREMESSA

La sottoscritta Arch. Victoria Valentini, nata a Londra il 23/09/1968 e residente a Roma, via Gian Giacomo Porro 20, C.F. VLVNTR68P63Z114L e P.IVA 10692390585, iscritta all'Ordine degli Architetti di Roma e Provincia al. N. 12321, è stata nominata perito per il fallimento FG Tecnopolo Srl n.99/2018, dal curatore fallimentare dott. Giuseppe Di Martino, in merito alla stima di un terreno edificabile, facente parte del compendio fallimentare.

2. SCOPO DELLA STIMA

Scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato da utilizzare quale parametro per la successiva vendita, del seguente immobile di proprietà della fallita:

area Edificabile di circa 5.000,00 mq, ubicata in via Giacomo Peroni, 00131 Roma, distinta al Catasto Terreni di Roma al Foglio 295, Particella 3189.

3. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il terreno oggetto di stima è situato all'interno del Parco Tecnologico Industriale Tiburtino, polo tecnologico della città di Roma, nato nei primi anni 2000 come area immobiliare dove ospitare le aziende romane impegnate prevalentemente nei settori ICT Elettronica Telecomunicazioni, Aerospazio, Ambiente e Green Economy, Ricerca e Trasferimento Tecnologico ricerca e nuove tecnologie.

Questo progetto aveva come fine quello di concentrare nello stesso luogo il meglio della ricerca e delle imprese tecnologiche per facilitarne la spinta a livello nazionale e internazionale.

Il Parco Tecnologico Industriale Tiburtino occupa una superficie complessiva di circa 70 ettari, in località Case Rosse (Settecamini) tra l'Autostrada A24 (Roma-L'Aquila), la Strada Statale n. 5 Tiburtina ed il Grande Raccordo Anulare ed è direttamente collegato con la rete autostradale italiana attraverso un apposito svincolo realizzato sull'autostrada A24 ed un accesso realizzato sulla S.S. Tiburtina.

allegato A- Inquadramento territoriale

4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di perizia consiste in un terreno edificabile di forma regolare posto di fronte allo storico Complesso Capannacce, e confinante a Nord-Ovest con via Giacomo Peroni, Nord-Est e Sud-Ovest con lotti di terreno edificati su cui insistono rispettivamente i fabbricati identificati con il civico n. 452, sede della società FG Tecnopolo Srl, e civico n. 442, infine a Sud -Est con la Stazione di Servizio IP il cui accesso è su viale del Tecnopolo.

Alla data del sopralluogo effettuato il 31 gennaio 2019, il terreno risulta essere recintato su tre lati con muretti con sovrastante grigliato keller, sul lato verso via Giacomo Peroni con palizzata in legno e bandoni metallici.

allegato B – Relazione Fotografica

5. TITOLARITA'

La società "FG TECNOPOLO S.R.L." Società a responsabilità limitata con unico socio (già S.P.A.) con sede in Roma risulta proprietaria dell'appezzamento di terreno edificabile sito in Roma, Via Giacomo Peroni snc, censito al Catasto Terreni di Roma alla Sez. C Foglio 295 Particella 3189, per acquisto fattone con Atto di compravendita a rogito Notaio Luigi Fasani di Roma in data 29/11/2010 rep. n. 83634/21593, registrato il 22/12/2010 al n. 37861 e trascritto a Roma 1 il

23/12/2010 ai nn. 153685/91736 di formalità, dalla "SOCIETA' PER IL POLO TECNOLOGICO INDUSTRIALE ROMANO S.P.A." con sede in Roma.

Detta società aveva acquistato il terreno in oggetto con Atto a rogito Notaio Luigi Fasani di Roma in data 29/01/1999 rep.n. 48351 e trascritto a Roma 1 il 10/02/1999 ai nn. 5648, 5649 e 5650 di formalità.

allegato C – Atto Compravendita

6. VINCOLI E GRAVAMI:

La società "FG TECNOPOLO S.R.L." Società a responsabilità limitata con unico socio con sede in Roma è stata dichiarata fallita con sentenza n. 101/2018 del 7/02/2018 dal Tribunale Ordinario di Roma Fallimentare (Fallimento n.99/2018)

Dall'analisi dei documenti forniti e dalle visure ipotecarie risulta quanto segue:

- *Ipoteca giudiziale* iscritta a Roma 1 il 21/01/2013 ai nn. 6947/831 di formalità per 210.000,00 euro, giusto decreto ingiuntivo del Tribunale ordinario di Roma del 27/11/2012 rep. n. 23426/2012 a favore di Zanotti Dario nato a Roma il 9/08/1965 e a carico della "FG TECNOPOLO S.P.A."

- *Pignoramento immobiliare* trascritto a Roma 1 il 3/10/2017 ai nn. 112875/76799 di formalità giusta atto esecutivo del Tribunale di Roma del 11/09/2017 rep. n. 47503 a favore della "FINO 2 SECURITISATION S.R.L." con sede in Milano e a carico della "FG TECNOPOLO S.R.L.". Dalle visure ipotecarie non risulta disponibile il titolo telematico/digitale.

- *Atto d'obbligo* a rogito Notaio Luigi Fasani di Roma in data 16/06/2000 rep. n. 53768, registrato a Roma il 5/07/2000 al n. 25957 stipulato per ottemperare a tutti gli oneri previsti dal progetto definitivo del Piano d'Assetto del Parco Tecnologico Industriale Tiburtino approvato con Delibera della Giunta Comunale di Roma n. 931 del 4/08/2000, in particolare per la realizzazione

delle opere di urbanizzazione previste da detto piano e la cessione a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale delle aree aventi destinazione pubblica.

- *Atto di Convenzione urbanistica per le opere di urbanizzazione e edificazione* delle aree comprese nel programma degli interventi denominato "*Parco Tecnologico industriale*" a rogito Notaio Luigi Fasani di Roma in data 27/12/2000 rep. n. 56468/10151, registrato il 16/01/2001 e trascritto a Roma 1 il 18/01/2001 ai nn. 4172/2944 di formalità.

- *Atto di Convenzione ACEA* a rogito Notaio Luigi Fasani di Roma in data 11/04/2002 rep. n. 60816, registrato a Roma il 24/04/2002 per la realizzazione all'interno del Comprensorio di impianti idrico-potabili, idrico di innaffiamento, illuminazione pubblica della rete viaria e del verde pubblico, nonché la distribuzione energia elettrica ai privati secondo le pattuizioni e condizioni ivi previste.

- *Consorzio Tecnopolo Tiburtino* per disciplinare l'uso e la manutenzione delle opere di urbanizzazione e degli impianti pubblici dell'area, la cui costituzione è stata approvata dalla Giunta del Comune di Roma con delibera n. 777 del 30/12/2005.

- *Servitù carrabile* larga m. 6,75 in favore del lotto di cui alla particella 3026 citata nell'Atto di compravendita a rogito Notaio Luigi Fasani di Roma in data 29/11/2010 rep. n. 83634/21593, Atto a cui si rinvia per tutti i patti e le clausole in esso contenute.

NOTE:

1) Le visure sono state effettuate in via telematica presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 con situazione di aggiornamento del periodo informatizzato dal 31/12/1997 al 25/03/2019.

2) In Data Room non è presente documentazione relativa ad eventuali vincoli dell'immobile in oggetto ai sensi del D.Lgs 42/2004.

allegato D – Visure Ipotecarie

allegato E – Atto di Convenzione Urbanistica

allegato F – Consorzio Tecnopolo Tiburtino- Statuto

7. INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONSISTENZA

Il terreno risulta censito al Catasto Terreni di Roma con i seguenti dati:

Foglio	P.IIa	Qualità	Classe	Superficie			Deduz	Reddito	
				ha	are	ca		Domenicale	Agrario
295	3189	SEMINATIVO	3	-	49	36	<A5	44.66€	19.12€

La consistenza catastale del lotto risulta pari a mq 4.936,00

La P.IIa 3189 è stata generata dalla soppressione della P.IIa 3027 con "FRAZIONAMENTO del 27/07/2006 protocollo n. RM0606031 in atti dal 27/07/2006 (n. 606031.1/2006)".

Questo ha inoltre generato i seguenti immobili: Foglio 295 P.IIe 3187 - 3188 - 3190 - 3191 (non oggetto della presente stima).

Come da estratto di mappa, ad oggi il lotto confina: a nord-est con P.IIa 3305, a sud-est con P.IIa 3625, a sud-ovest con P.IIa 3201 e a nord-ovest con Via Giacomo Peroni.

Come da visura ad oggi il terreno risulta intestato:

Nominativo o denominazione	Codice Fiscale	Titolarità	Quota
FG TECNOPOLO S.R.L. con sede in ROMA (RM)	08762231002	Proprietà	1/1

allegato G- Visura catastale storica

allegato H- Estratto di Mappa

8. DATI URBANISTICI

Il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Roma relativo al terreno oggetto di stima distinto al NCT con F295 p.IIa 3189 riporta:

L'immobile così distinto al Catasto Terreni del Comune di Roma, secondo il Piano Regolatore Generale vigente (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008) e

successiva Deliberazione del Commissario Straordinario adottato con poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 07/06/2016 relativo a:

- a) "Disegno definitivo degli elaborati prescrittivi "Sistemi e regole" e "Rete ecologica" del PRG '08; omissis",

RICADE

1. Sistemi e regole:

-Sistema Insediativo: Progetti Strutturanti Centralità urbane e metropolitane a pianificazione definita (art. 65 NTA).

2. Rete Ecologica:

-Nessuna prescrizione.

G1. Carta per la Qualità:

-Ai sensi dell'art.16 comma 1 delle N.T.A. sull'immobile non risultano individuati elementi articolati dalla lettera a) alla lettera g).

-Ai sensi del comma 2 sono altresì inseriti di diritto i beni culturali immobili ed i beni paesaggistici tutelati ai sensi degli articoli 10, 136, lett. a) b) c) e 142, comma 1, lett.m) del D.Lgt n. 42 del 22 gennaio 2004.

-Ai sensi del comma 5, l'immobile risulta interessato da fascia di rispetto di 50 mt (misurati da ciascun lato del bene individuato e, in caso di elementi areali, dal perimetro dell'area individuata).

L'immobile ricade all'interno del perimetro della convenzione urbanistica inerente il programma di trasformazione urbanistica denominato "*Parco Tecnologico Industriale*" stipulata a Roma il 27/12/2000, con atto notaio Dott. Luigi Fasani, Rep. 56468 Atto 10151, con destinazione:

-Zona per industria a tecnologia avanzata C.

Secondo le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati consultabili, l'immobile risulta soggetto a:

- Piano Territoriale Paesistico Regionale adottato con DD.GG.RR 556 e 1025/2007:
Tav A: Paesaggio agrario di continuità;
Tav B: Nessuna indicazione.
- Piano Territoriale Paesistico 15/9 "Valle dell'Aniene" approvato con L.R. 24/98.

- Vincolo archeologico/paesistico istituito con DM o Delibera Regionale non rilevato.

allegato I- Certificato di Destinazione Urbanistica del 04.04.2019

Il lotto oggetto di stima è quindi inserito nel complesso denominato "Parco Tecnologico Industriale" che ricade all'interno dei *Progetti Strutturanti Centralità urbane e metropolitane a pianificazione definita* (art. 65 NTA comma 4) ed ai fini attuativi vi si applica la disciplina definita dai relativi strumenti urbanistici esecutivi. (art 65 comma 3 NTA).

La società proponente il programma degli interventi atti alla realizzazione del Parco Tecnologico Industriale è la *Società per Polo Tecnologico Industriale Romano SpA* e con l'atto di "Convenzione urbanistica per l'urbanizzazione e l'edificazione delle aree comprese nel programma degli interventi denominato *Parco Tecnologico Industriale*" stipulato in data 27/12/2000, ne definisce le modalità, i vincoli, i tempi e gli oneri.

Lo strumento urbanistico attuativo, il *Piano di Assetto del Parco Tecnologico* definisce la zonizzazione, la destinazione delle aree, il planivolumetrico, le aree pubbliche, i comparti fondiari per le attività produttive, per le attrezzature di supporto e per le attività destinate alla ricerca ed alla formazione superiore, le relazioni che dovranno esistere tra infrastrutture, edifici e spazi aperti pubblici e privati.

Le *Norme Tecniche di Attuazione* del *Piano di Assetto del Parco Tecnologico* valgono per l'edificazione all'interno di detto piano di cui alla deliberazione del C.C. n. 266 del 3 ottobre 1997.

Il lotto oggetto di perizia ricade all'interno del *comparto "C"* delle aree destinate a comparto fondiario privato per la realizzazione di attività produttive a tecnologia avanzata.

All'interno del suddetto comparto risultano vigenti le seguenti norme:

- Superficie fondiaria minima (lotto minimo): 5000,00 mq
- Indice max di copertura dell'area: 33%
- Altezza massima degli edifici: 13,50 ml;
- Distacco minimo degli edifici dai confini: 6,75 ml;

allegato I- Piano di Assetto – Parco Tecnologico Industriale di Roma

Per il lotto oggetto di perizia in data 12/11/2008 il Comune di Roma, Dipartimento IX per le Politiche di Attuazione degli Strumenti Urbanistici rilascia *Nulla Osta all'edificazione* in deroga alle N.T.A. "vista la modesta differenza della superficie del lotto in questione", mq 4.936,00 invece del lotto minimo previsto di mq 5.000,00.

allegato L- N.O. del 12.11.2008 prot 75451 rilasciato dal Comune di Roma

Per l'edificazione valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- l'area libera da costruzioni dovrà essere destinata, secondo le norme vigenti ed in rispetto della delibera del C.C. n. 95 del 7 giugno 1994, a spazi verdi privati, a parcheggi pertinenziali, a spazi pedonali ed a rampe carrabili.
- un'area pari a 2.000,00 mq complessivamente per tutti i lotti del comparto C sono destinati all'ubicazione degli impianti tecnologici privati

La Società per il *Polo Tecnologico Industriale Tiburtino* prescrive agli utilizzatori dei singoli edifici la rappresentazione grafica e la descrizione tecnica dei particolari costruttivi riguardanti le sistemazioni a terra ed alcune opere accessorie, al fine di lasciare un parere preventivo che sarà allegato agli elaborati necessari al rilascio della concessione edilizia.

Il progetto edilizio dovrà essere inoltre preventivamente approvato dalla *Sovrintendenza Archeologica* e laddove non in contrasto con quanto indicato nelle NTA del Piano di Assetto, vale la normativa delle zone "L" del PRG, approvato con DPR del 18/12/1965 e succ. varianti.

9. CRITERI DI STIMA ADOTTATI

Lo scopo della presente perizia tecnico estimativa è di determinare il più probabile valore di mercato del lotto edificabile riferito alla data odierna.

Nella scelta del criterio di stima si è considerato che nella valutazione delle aree edificabili è di difficile applicazione il *metodo sintetico comparativo (Market Approach)*, in quanto le quotazioni immobiliari attinenti i terreni edificabili risultano poco indicative per lo scopo.

Il valore di un'area edificabile, a parità di superficie, può variare anche in maniera sostanziale, sia per indici di fabbricabilità diversi, che per caratteristiche morfologiche, per grado di asservimento urbanistico connesso, tempistiche di intervento ed ulteriori influenze quali contesto ambientale etc. Considerando inoltre che in definitiva il valore delle aree edificabili è un valore derivato dal valore dei fabbricati che vi verranno realizzati, per identificare il probabile valore di mercato del terreno si è scelto quindi di utilizzare due metodologie differenti basate sulla trasformabilità del bene:

- 1) *Metodo del valore di trasformazione (Cost Approach)*, di tipo analitico basato sull'analisi dei costi del processo di trasformazione;
- 2) *Metodo del coefficiente di permuta, (Allocation Method)*, di tipo sintetico indiretto, basato sul rapporto tra il valore dell'area edificabile e dell'immobile da realizzare.

Il più probabile valore di mercato del terreno oggetto di stima sarà poi calcolato come media ponderale tra i valori ottenuti con i due metodi.

1) *Metodo del valore di trasformazione (Cost Approach)*

Il procedimento del valore di trasformazione identifica come più probabile valore del terreno edificabile la differenza tra il prezzo di mercato che il terreno avrà quando sarà trasformato in un altro bene ed i costi necessari per la sua trasformazione ed è identificato dalla seguente formula:

$$V_t = \frac{V_{pf} - (K_{tr} + P)}{(1+r)^n}$$

dove:

V_{pf} = valore finale del prodotto edilizio in seguito all'operazione di trasformazione

K_{tr} = costo complessivo di trasformazione

P = profitto dell'imprenditore

$(1+r)^n$ = coefficiente di anticipazione per allineamento cronologico

dove "r" rappresentano gli interessi in "n" anni

Tale coefficiente riporta all'attualità il valore dell'area edificabile così stimato temporalmente alla fine della fase di costruzione.

Definizione potenzialità edificatoria del lotto

Per procedere con la stima occorre quantificare la potenzialità edificatoria connessa al lotto. Dall'analisi degli strumenti urbanistici attuativi, la volumetria edificabile per la destinazione consentita, ovvero *Industriale a tecnologia avanzata*, risulta essere pari a *mc 21.898,88*, quantificati secondo la seguente tabella:

Volumetria realizzabile secondo gli standard urbanistici	
superficie fondiaria lotto	4.936,00 mq
indice max di copertura 33%	1.628,88 mq
h max 13,50 m	21.989,88 mc
parcheeggi pertinenziali l 122/93	2.198,99 mq
superficie destinata a parcheggio pertinenziale, spazi di manovra e verde privato (superficie fondiaria lotto-indice max di copertura)	3.307,12 mq

Conformemente alla destinazione da C.D.U. ed in applicazione delle Norme Tecniche di Attuazione si prevede sul lotto l'edificazione di un fabbricato di tipo produttivo composto da tre piani fuori terra, un piano interrato con magazzini ed un'area esterne con parcheggi a raso.

Superfici per destinazione (per volumetria consentita)	
superficie destinazione produttiva (n. 3 piani fuori terra)	4.886,64 mq
Superficie destinazione magazzini (piano interrato)	1.628,88 mq
parcheeggi pertinenziali a raso	2.198,99 mq

Definizione del Valore del prodotto finito: Vpf

Il valore del prodotto edilizio finito è stato calcolato applicando alle superfici realizzabili un valore unitario di riferimento ritenuto più vicino possibile al più probabile valore di mercato dell'immobile realizzato, effettuando indagini di mercato presso fonti dirette ed indirette.

Le quotazioni ufficiali di riferimento per la stima del valore unitario sono:

Quotazioni capannoni industriali (buono stato)	min	max
Borsino Immobiliare	781,00	1.055,00
OMI	650,00	1.000,00

Borsino Immobiliare, aggiornato alla data di aprile 2019;

Borsinoimmobiliare.it Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali		Quotazioni & Rendimenti (aprile 2019)					
Comune	Roma						
Zona	Tiburtina Settecamini (via Delle Case Rosse)						
Abitazioni e Ville	Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento
	2 ^a Fascia	Fascia media	1 ^a Fascia	2 ^a Fascia	Fascia media	1 ^a Fascia	Tasso capillarizz.
Abitazioni civili (In buono stato)	1.524	1.817	2.110	5,5	6,6	7,8	4,4%
Abitazioni di tipo economico (In buono stato)	1.289	1.563	1.836	4,7	5,9	7,0	4,5%
Ville e Villini (In buono stato)	1.836	2.168	2.500	7,0	8,2	9,4	4,5%
Uffici	Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento
	2 ^a Fascia	Fascia media	1 ^a Fascia	2 ^a Fascia	Fascia media	1 ^a Fascia	Tasso capillarizz.
Uffici (In buono stato)	1.485	1.836	2.188	5,5	7,0	8,6	4,6%
Box & Parcheggi	Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento
	2 ^a Fascia	Fascia media	1 ^a Fascia	2 ^a Fascia	Fascia media	1 ^a Fascia	Tasso capillarizz.
Box (In buono stato)	1.133	1.328	1.524	5,5	6,3	7,0	5,6%
Posti auto coperti (In buono stato)	781	918	1.055	3,9	4,7	5,5	6,1%
Posti auto scoperti (In buono stato)	469	567	664	2,3	2,7	3,1	5,8%
Locali & Negozi	Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento
	2 ^a Fascia	Fascia media	1 ^a Fascia	2 ^a Fascia	Fascia media	1 ^a Fascia	Tasso capillarizz.
Capannoni industriali (In buono stato)	781	918	1.055	4,7	5,5	6,3	7,1%
Negozi (In buono stato)	1.485	1.636	2.188	5,4	6,3	7,3	7,4%

Borsinoimmobiliare.it non offre alcuna garanzia circa l'accuratezza o l'attendibilità delle informazioni contenute nel Sito e dei risultati ottenuti tramite il suo utilizzo. Sta all'esperienza degli utenti ed alla loro capacità di giudizio scegliere i criteri e i procedimenti opportuni applicando coefficienti incrementali dovuti e decorrere i rischi per arrivare ai valori di stima. Borsinoimmobiliare.it, i suoi amministratori, dirigenti e agenti declinano ogni responsabilità per qualsiasi danno o perdita, diretta o indiretta, cagionata a qualunque destinatario che abbia fatto affidamento su qualsiasi contenuto presente sul o derivato dal Sito.

Banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate relativa al secondo semestre 2018 (O.M.I.)

Ministero dell'Economia e delle Finanze

agenzia delle Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2
 Provincia: ROMA
 Comune: ROMA
 Fascia/zona: Suburbana/SETTECAMINI CASE ROSSE (VIA DELLE CASE ROSSE)
 Codice zona: E23
 Microzona: 195
 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	650	1000	L	4,3	6,5	L

Stampa Legenda

Nell’identificazione del valore di vendita unitario viene considerata inoltre la particolarità del settore di mercato immobiliare in cui è inserito il lotto edificabile.

La destinazione urbanistica è di tipo *produttivo* ma riferito alle industrie tecnologia avanzata.

Il tipo di immobile necessario per l’esercizio di questa particolare attività produttiva ha caratteristiche costruttive e tipologiche assimilabili ad una destinazione direzionale, e questo è dimostrato anche dalle realizzazioni sui lotti limitrofi facenti parte dello stesso comparto.

Nella stima quindi, seppur sempre all’interno dei parametri riferiti ad immobili di destinazione produttiva, si considera questa particolarità.

Per tale ragione si prenderà in considerazione il valore più alto riscontrato, € 1.055,00/mc indicato dal Borsino Immobiliare per i capannoni industriali in “buono stato”, come più probabile valore di base, applicando un coefficiente di maggiorazione pari al 10% in quanto nel caso in esame trattasi di “nuova costruzione”.

Tale valore unitario trova riscontro nelle indagini di mercato effettuate, considerando immobili simili in vendita all’interno del Tecnopolo Tiburtino.

Stesso criterio sarà applicato per le quotazioni unitarie relative alle altre destinazioni d’uso:

Valore del prodotto finito Vpf	Superficie	Valore unitario BI	+10%	Valore Totale
superficie a destinazione produttiva	4.886,64 mq	€ 1.055,00	€ 1.160,50	€ 5.670.945,72
superficie a destinazione magazzino	1.628,00 mq	€ 800,00	€ 880,00	€ 1.432.640,00
parcheggi scoperti	2.198,00 mq	€ 300,00	€ 330,00	€ 725.340,00
<i>Totale VpF</i>				<i>€ 7.828.925,72</i>

Definizione del Costo Complessivo di Trasformazione: Ktr

Il Costo Complessivo di Trasformazione è la sommatoria di tutti i costi che dovranno essere sostenuti per effettuare la trasformazione:

- a) *Costo di Costruzione:* valorizzato applicando alle superfici da realizzare il corrispondente costo unitario di costruzione.

Il costo unitario di costruzione viene definito con riferimento al Bollettino Prezzi Tipologie Edilizie del Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano, (fonte: "Prezzi per Tipologie Edilizie" ed. DEI, Tipografia del Genio Civile, 2014), relativamente alla tipologia "Edificio industriale su più livelli", aggiornato secondo gli indici ISTAT, (fonte: Istat, indice costo di costruzione, base 2015, indice marzo 2019).

A tale importo si aggiungono i costi per la necessaria bonifica del terreno e la realizzazione delle opere esterne valutati in percentuale sul totale del costo di costruzione dell'edificio (Ccp+Ccm)

Costo di Costruzione Cc	Superficie	Valore unitario	Valore Totale
bonifica terreno (2% Ccp+Ccm)			€ 91.210,24
Ccp destinazione produttiva	4.886,64 mq	€ 800,00	€ 3.909.312,00
Ccm destinazione magazzini	1.628,00 mq	€ 400,00	€ 651.200,00
sistemazioni aree esterne e parcheggi a raso (5% Ccp+Ccm)			€ 228.025,60
totale			€ 4.879.747,84

b) *Costo del processo di costruzione:*

- *spese tecniche:* riguardano la remunerazione di tutti i servizi tecnici che vengono prestati da soggetti nel corso del progetto edilizio: la progettazione (preliminare, definitiva, esecutiva), la direzione lavori e il collaudo, parametrizzata in percentuale sul costo di costruzione;
- *oneri finanziari:* calcolati utilizzando il tasso medio di mercato sul biennio.
- *oneri concessori:* contributi relativi alle opere di urbanizzazione (Oup, Ous): non dovuti ai sensi dell'art 5. dell'Atto di Convenzione urbanistica per le opere di urbanizzazione e edificazione delle aree comprese nel programma degli interventi denominato "Parco Tecnologico industriale" del 27/12/2000:
"(...) determinano i seguenti residui contributi espressi in L/mc o L/mc:
Urbanizzazione primaria L/mq 0,00 (zero)
Urbanizzazione secondaria delle superfici destinate ad attività produttive L/mq 0,00 (zero)"
- *oneri concessori:* contributo relativo al Costo di costruzione (Ccc): non dovuto ai sensi Delibera Consiglio Comunale n. 2966/78

Costo del processo di costruzione	valore percentuale	Valore
Spese tecniche generali	8,00%	€ 390.379,83
interessi passivi	7,00%	€ 341.582,35
totale		€ 731.962,18

- *Costo per la commercializzazione:* riguardano le spese sostenute per la promozione/pubblicità del progetto e per il supporto alla vendita degli immobili valutati in percentuale sul valore del prodotto finito.

Costo per la commercializzazione	valore percentuale Vpf	Valore
Spese marketing/commercializzazione	3,50%	€ 274.012,40

- *Profitto del promotore:* stimato al lordo di tasse, imposte e oneri finanziari, riflette la remunerazione delle attività imprenditoriali del soggetto e il rischio che si assume come promotore dell'investimento. Recentemente gli operatori hanno segnalato un abbassamento del profitto che si può attestare tra il 10 e il 20%.

Profitto promotore	valore percentuale Vpf	Valore
Profitto	15,00%	€ 1.174.338,86

Individuati tutti i dati inerenti i ricavi ed i costi, il valore del terreno edificabile è stimato applicando la formula iniziale riassunta nella seguente tabella considerando un saggio di sconto $r=4\%$. ed un numero di anni per il completamento dell'operazione $na= 2$

Metodo del valore di trasformazione (Cost Approach)		
Vpf	€	7.828.925,72
Saggio di sconto	r	4,00%
Anni intervento	na	2
Ktr		
Costo Costruzione	€	4.879.747,84
Spese tecniche generali	€	390.379,83
Interessi passivi	€	341.582,35
Spese marketing e commercializzazione	€	274.012,40
Profitto imprenditore	€	1.174.338,86
Totale dei Costi (Ktr)	€	7.060.061,27
Incidenza area (Vpf-Ktr)	9,821%	€ 768.864,45
Incidenza area attualizzato $[(Vpf-Ktr)/(1+r)^{na}]$	9,080%	€ 710.858,40

2) *Metodo del coefficiente di permuta, (Allocation Method)*

In tale procedimento il più probabile valore di mercato dell'area è calcolato come prodotto tra il coefficiente "c" e il valore del prodotto finito "Vpf":

$$Vt = c \times Vpf$$

dove "c" indica l'incidenza del valore dell'area sul Valore del prodotto finito secondo la seguente formula:

$$c = p - \frac{\text{Cdf (Costo demolizione fabbricato)}}{\text{Vpf (Valore prodotto finito)}}$$

Il rapporto di permuta "p" indica il rapporto tra il valore di mercato dell'area ceduta in permuta e il valore di mercato dell'immobile da edificare, che per il segmento di mercato analizzato è variabile tra il 15% ed il 20%.

Il rapporto Cdf (Costo demolizione fabbricato) e Vpf (Valore del prodotto finito) definisce un coefficiente correttivo del rapporto di permuta "p", basato sulla considerazione del valore dell'area edificabile come valore di trasformazione calcolato supponendo di liberare il terreno dal fabbricato costruito con una operazione di demolizione.

Il Costo di demolizione è quantificato utilizzando i prezzi unitari del "Bollettino Ufficiale della Regione Lazio", LR 12 del 13/08/2011.

<i>Metodo del coefficiente di permuta, (Allocation Method)</i>			
p= rapporto di permuta			20%
Cdf: Costo demolizione fabbricato	21.989,88 mc	40,00 €/mc	€ 879.595,20
Vpf: Valore prodotto finito			€ 7.828.925,72
Rapporto Cdf/Vpf			11,24%
Valore percentuale incidenza area c= p-(Cdf/Vpf)			8,76%
Valore area (Vt= c*Vpf)			€ 686.189,94

<i>Calcolo Valore medio tra le stime</i>	
V1= valore metodo di trasformazione	710.858,40 €
V2= valore metodo del coefficiente di permuta	686.189,94 €
V = valore medio= V1+V2/2	698.524,17 €

10. CONSIDERAZIONI FINALI

Sulla base di tutte le considerazioni effettuate e a conclusione del lavoro svolto si può indicare il più probabile valore di mercato del terreno oggetto di stima come il valore medio dei risultati dei due criteri di stima:

Valore mercato (arrotondato): €. 698.000,00

pari ad un valore unitario (arrotondato): €/mq 141,00

Roma 24/05/2019

Victoria Valentini
(arch. Victoria Valentini)



Elenco allegati

- allegato A- Inquadramento territoriale
- allegato B – Relazione fotografica
- allegato C – Atto Compravendita
- allegato D – Visure Ipotecarie
- allegato E – Atto di Convenzione Urbanistica
- allegato F – Consorzio Tecnopolo Tiburtino - Statuto
- allegato G– Visura catastale storica
- allegato H– Estratto di Mappa
- allegato I– Certificato di Destinazione Urbanistica del 04.04.2019
- allegato L– Piano di Assetto – Parco Tecnologico Industriale di Roma
- allegato M– N.O. del 12.11.2008 prot 75451 rilasciato dal Comune di Roma