

ROMANA CALCESTRUZZI S.p.A.

Via Prenestina 944 – 00155 ROMA



Oggetto : Perizia di stima dell' area sita nel Comune di MONTEROTONDO Scalo di proprietà della Romana Calcestruzzi S.p.A.

PREMESSA

Il sottoscritto Maurizio Migliaccio, iscritto all'Albo degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Roma e Provincia con il n.5834, e studio in Roma Via Degli Orti della Farnesina, 107 – 00135, per incarico conferitogli dalla Romana Calcestruzzi S.p.a. al fine di acquisire la determinazione del più probabile valore di mercato dell'area sita nel territorio comunale di Monterotondo Scalo in provincia di Roma, ha redatto la presente perizia di stima.

SCOPO DELLA STIMA

E' stato richiesto dalla proprietà di aggiornare all'attualità il più probabile valore di mercato del cespite descritto nella presente relazione.

LOCALIZZAZIONE

Il cespite oggetto della presente valutazione riguarda un'area sita in Monterotondo Scalo (Rm) , Via Papa Giovanni XXIII – Via Cardinal Deodato Piazza.

Trattasi di un ex area industriale con sovrastante fabbricato ad uso uffici ed officina manutenzioni, in stato di abbandono, l'adiacente Via Papa Giovanni XXIII nel tratto di collegamento tra la Via Cardinal Deodato Piazza, Via Monte Santo e Via Salaria con un'area a parcheggio di circa mq 1200 anch'essa inutilizzata.



Localizzazione dell'area

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'area deriva da un Accordo di Programma con l'Amministrazione Comunale in riferimento al Piano Particolareggiato di Monterotondo Scalo in quanto destinato alla riqualificazione del quartiere permettendo di sviluppare una volumetria di mc 8.200 circa, corrispondente a mq 2.574 (residenziale) e mq 257 (superfici accessorie) **per complessivi mq 2.831**

DATI CATASTALI E CONSISTENZE

L'area è censita al Catasto Terreni del Comune di Monterotondo come di seguito indicato : Foglio 30 – mappali 866 – 2030 (ex 1012).

I cespiti sono pervenuti in proprietà alla Romana Calcestruzzi S.p.A. in forza dell'Atto di compravendita a rogito del Dott. Notaio Achille De Martino del 19.12.1974.

INDAGINI DI MERCATO

Tenuto conto dello scopo della stima, si è ritenuto di adottare, quale criterio di valutazione idoneo al redigendo immobile in esame, il metodo sintetico-comparativo prendendo come riferimento cespiti con caratteristiche simili per individuare il più probabile valore di mercato all'attualità.

La rilevazione dei dati di mercato è differenziata in due modalità operative: "Rilevazione Diretta" (sopralluoghi e annunci) e "Rilevazione indiretta" (OMI – Agenzia delle Entrate; Borsino Immobiliare – Servizi e Valutazioni Immobiliari Nazionali)

Rilevazione diretta

Dalle indagini effettuate in zona e tramite gli annunci immobiliari per la tipologia in esame si sono riscontrati per le singole unità immobiliari con destinazione "residenziale" Valori di mercato oscillano da un minimo di €/mq 1.600 ad un massimo di €/mq 2.350

Rilevazione indiretta

I Valori dell' O.M.I. Anno 2019 Semestre II - corrispondono per immobili in normale stato d'uso – Fascia/zona : Monterotondo Scalo (Salaria) Cod.di Zona E2 – Microzona Catast.n.0

- Abitazioni civili	=	min. 1350 €/mq	max 2000 €/mq
- Box	=	min. 800 €/mq	max 1200 €/mq

I Valori del Borsino Immobiliare per Monterotondo Scalo variano da un minimo di 1.782 €/mq ad un massimo di 2.275 €/mq.

VALUTAZIONE

In relazione alle ricerche effettuate ed alle caratteristiche sia intrinseche che estrinseche della proprietà immobiliare si ritiene, adottando il metodo "sintetico comparativo indiretto, di assumere un Valore unitario di €/mq 2.400 in considerazione, da un lato, del contenimento dei valori che il mercato immobiliare ha subito in questi ultimi anni ma, dall'altro, della sua ubicazione di ottima apprezzabilità nel contesto territoriale del Comune di Monterotondo. (Cfr. adiacenza con la Zona Industriale e svincolo autostradale di Castelnuovo di Porto; G.R.A. di Roma; Autostrada Roma-Firenze-Milano; S.S. 4 "Salaria" Roma – Rieti . Ascoli Piceno).

Pertanto, si ritiene di poter attribuire all'incidenza d'area una percentuale del 35% del prezzo di vendita al finito.

Per cui : €/mq 2.400 x 0,35 = **€ 840,00 Valore incidenza d'area**

Considerando poi, che potranno trascorrere circa 2 anni per l'attuazione dell'iniziativa, (si consideri che secondo l'Accordo di Programma con il Comune di Monterotondo è Consentito alla proprietà di poter procedere alla realizzazione del fabbricato, mediante D.I.A., oggi denominata S.C.I.A., in alternativa al Permesso di Costruire) occorrerà, quindi, prevedere lo scontare dell'incidenza per "oneri finanziari" che si ritiene, possa essere calcolata, in modo semplificato, come segue :

€/mq 840,00 : (1 + 0,04)² = €/mq 840,00 : 1,0816 = €/mq 776,62 in **c.t. € 777,00**

Moltiplicando tale valore unitario per le consistenze di progetto, si ottiene :

mq 2.831 x €/mq 777,00 = **€ 2.199.687,00 Valore dell'area fabbricato**