

**ROMANA CALCESTRUZZI S.p.A.**  
**Via Prenestina 944 - 00155 ROMA**



**Oggetto : Perizia di stima dell' area sita nel Comune di TARANO (Ri) località Borgonuovo, 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 Tarano in provincia di Rieti, ha redatto la presente perizia di stima.

## SCOPO DELLA STIMA

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

## LOCALIZZAZIONE

Il cespite oggetto della presente valutazione riguarda un'area sita nel Comune di Tarano (Rieti) nella frazione di Borgonuovo.

Facente parte della zona altamente caratteristica della Sabina. E' individuabile al confine tra l'ex Strada Statale 657 Sabina ora, Strada Regionale (Sr 657) Sabina e la Strada Comunale per Stimigliano.



Strada Regionale Sr 657 Sabina – Strada Comunale per Stimigliano (RI)

### DESTINAZIONE URBANISTICA

Nel P.R.G. vigente del Comune di Tarano, l'intera area ricade in Zona E1 (Agricola); quest'ultima non è oggetto di vincoli particolari.

Secondo le N.T.A. è consentita la realizzazione di nuove abitazioni con annessi rurali per l'attività agricola.

### DATI CATASTALI E CONSISTENZE

L'area è censita al Catasto Terreni del Comune di Tarano come di seguito indicato :

Foglio 16 – mappali 70 – 77 – 78      della superficie di mq 36.700

Foglio 16 – mappali 46 – 50 – 53 – 79   della superficie di mq 103.211

**Totale consistenza mq 139.911**

L'immobile è pervenuto in proprietà alla Romana Calcestruzzi S.p.A. in forza degli Atti di compravendita, di seguito riportati :

- a rogito del Dott. Notaio Luigi Marchetti in Poggio Mirteto (RI) del 21/06/1970, Rep.5707 Racc.3143;
- a rogito del Dott. Notaio Luigi Marchetti in Poggio Mirteto (RI) del 30/09/1970, Rep.5845 Racc.3220.

### INDAGINI DI MERCATO

Tenuto conto dello scopo della stima, si è ritenuto di adottare, quale criterio di valutazione idoneo al terreno in esame, il metodo sintetico-comparativo prendendo a riferimento immobili con caratteristiche simili per individuarne il più probabile valore di mercato all'attualità del bene oggetto della richiesta.

La rilevazione dei dati di mercato è stata incentrata soltanto sulla "Rilevazione diretta" in quanto non si riscontrano in questi ultimi anni, aggiornamenti dei dati O.M.I. (Agenzia delle Entrate) e dei Valori Agricoli della Regione Lazio.



### Rilevazione diretta

Dalle indagini effettuate in zona e tramite gli annunci immobiliari si è riscontrata la tipologia in esame e, pertanto, vengono citate le rilevazioni effettuate per singole unità immobiliari destinate ad uso abitazione o adattabili ad uffici, come segue :

Tarano – Via Roma mq casale 1315 + (27 ha) “richiesta”	€ 1.220.000	€/mq	928
Tarano vendita Casale mq 245 + (4125 mq) “richiesta”	€ 495.000	€/mq	2.020
Tarano vendita Casale mq 1600 + (28 ha) “richiesta”	€ 1.250.000	€/mq	781
Tarano Colle Campana mq 1.300 + (28 ha) “richiesta”	€ 1.250.000	€/mq	962
Tarano vendita Casale mq 279 + (38,82 ha) “richiesta”	€ 495.000	€/mq	1.774
Tarano casa colonica da “ristrutturare” mq 200 + (27.03 ha)	“richiesta” € 295.000	€/mq	1.475

### Valore medio riscontrato €/mq 1.293:

- 1) nel valore medio unitario indicato sono incluse le aree circostanti medie o grandi che siano;
- 2) la casa colonica da “ristrutturare” non è stata compresa nel calcolo del valore unitario medio, riscontrato.

### VALUTAZIONE

Nel caso dei cespiti in questione viene considerato il Parere favorevole all’edificazione rilasciato dal Comune di Tarano nel 2008 (pratica n.211) che consentiva una realizzazione in zona Agricola su parte della proprietà, così distribuita :

- Superficie della porzione d’area di mq 38.040
- Superficie abitazione rurale           mq    194,83
- Superficie dei portici                   mq    34,39
- Superficie annesso agricolo           mq    143,44

E’ deducibile quindi, che per l’intera area di totali mq 139.911 realizzare :

- Superficie abitazioni rurali           mq    716,58
- Superficie dei portici                   mq    126,48
- Superficie annessi agricoli           mq    527,59
- Differenza tra area coperta ed area libera (considerando l’abitazione rurale a 2 piani)  
mq 139.911 – mq 1.012,36 = mq 138.898,64

In relazione alle ricerche effettuate ed alle caratteristiche sia intrinseche che estrinseche della proprietà immobiliare si ritiene di poter stimare nel modo seguente :

- Superficie abitazioni rurali	mq	716,58 x €/mq 1.350	= € 967.383,00
- Superficie dei portici	mq	126,48 x €/mq 1.350 x 1/3	= € 56.916,00
- Superficie annessi agricoli	mq	527,59 x €/mq 800	= € 422.072,00
<b>Sommano</b>			<b>€ 1.446.371,00</b>

**Pertanto, in relazione all'incidenza d'area edificabile è da ritenersi congrua una percentuale del 25% ottenendo quindi :**

**€ 1.446.371,00 x 0,25 = € 361.592,75 in c.t. 361.593,00**

**A tale valore occorre aggiungere quella della considerevole area agricola di pertinenza, al quale, in considerazione del contesto e della consistenza si ritiene di poter attribuire un valore di €/mq 2,50 per cui si otterrà :**

**mq 138.898,64 x €/mq 2,50 = € 347.246,60**

Valore di mercato dell'area edificabile € 361.593,00 +

Valore della pertinenza agricola € 347.246,60 =

**Valore totale del cespite € 708.839,60 in c.t. 708.839.00,00**

E' da ritenersi quindi, che sia dall'esame dei dati a disposizione che dal sopralluogo in zona il più probabile valore di mercato del cespite oggetto di stima possa essere indicato, in riferimento alle predette ricerche, se si considera quanto sin'ora esposto il presunto Valore di Mercato dell'immobile viene determinato all'attualità in **Euro 708.839,00 (Euro/settecentoottomilaottocentotrentanove/00)** in piena proprietà e considerato libero da vincoli locativi e di qualunque altra natura.

Roma, 17 giugno 2020

Arch. Maurizio Migliaccio

