



E.P.I.

Euro Progetti Italia s.r.l.
Atina (Fr)



DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DI UN
TERRENO IN COMUNE DI ROMA, LOCALITA' TORRE DEL FISCALE, VIA
APPIA NUOVA

PERIZIA TECNICA

Relazione

E.P.I. EuroProgetti Italia s.r.l. – Sede Legale: C.so L.M. Planco 357 – 03042 ATINA (FR)
– Uffici e Sede Amministrativa: Viale della Cartiera 164 - 03042 ATINA (FR) – Tel. 0776
69 55 16 – Cell 335 68 47 252

E-mail: epieuroprogetti@virgilio.it; **Web:** episrl.eu

Iscr. Trib. Cassino N. 5289 – Iscr. C.C.I.A.A. di Frosinone N. 110644 – C.F. e P.IVA 0192
4750 605



La Società E.P.I. EuroProgetti Italia S.r.l. di Atina (FR) è stata incaricata dall'Azienda Strade Lazio – ASTRAL S.p.A. – Via del Pescaccio 96/98 – 00166 Roma per la stima di n. 10 cespiti del patrimonio immobiliare dell'ASTRAL S.p.A.

La perizia tecnica di stima è redatta dal geom. Patrizio Nobili nato a Torrice (Fr) il 23/9/1959 ed ivi residente in via Gennare, 121, iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Frosinone con il n. 1431, collaboratore della Società incaricata E.P.I. EuroProgetti Italia S.r.l. giusto contratto del 01-02-2015.

La presente perizia tecnica estimativa è finalizzata alla determinazione del più probabile valore di mercato di un appezzamento di terreno situato nel territorio del Comune di Roma, in località Torre del Fiscale, Via Appia in catasto al foglio 915 mapp. 2199.

INDIVIDUAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE DELLO STESSO

1.1) Ubicazione del bene

Trattasi di bene immobile ubicato nel territorio del Comune di Roma, in località Torre del Fiscale, via Appia Nuova e precisamente:

Appezzamento di terreno incolto, con soprastante vegetazione spontanea .

A confine con via Appia Nuova (ex sede tranvia), via Bastitolo, particella 2132, particella 2131, particella 631, particella 625 e particella 623.

Detta zona è caratterizzata da edifici prevalentemente intensivi di livello medio popolare, con attività commerciali e uffici.

1.2) Descrizione

Il bene di cui alla presente perizia estimativa, è:

- Terreno incolto , con giacitura semi pianeggiante, con all'interno relitti di vecchi muri di contenimento in muratura di blocchi di tufo, delimitato su due lati dalla strada e su due lati da proprietà privata.

2.) Situazione catastale

Il bene di cui alla presente stima è distinto nel Catasto Terreni con i seguenti identificativi:

.N.	Foglio	Particella	Qualità e Classe	Superficie mq		Deduz.		Reddito	
				ha	are	c..a.		Dominicale	Agrario
1	915	2199	ENTE URB.	00	98	75			

NOTA: L'appezzamento di terreno in oggetto, dalla visura catastale risulta essere "Ente Urbano" nonostante sullo stesso non esista alcun fabbricato.

Pertanto la scrivente ritiene sia necessario ai fini di un allineamento tra la situazione reale e quella catastale, procedere alla presentazione c/o l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Roma, di un Modello Unico Istanza, richiedendo la variazione di qualità e classe, da Ente Urbano a terreno.

3.) Situazione urbanistica

Il terreno oggetto della presente stima immobiliare, secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato il 28/8/2017 prot. n. 143239 dall'Ufficio competente di Roma Capitale, risulta compreso nel perimetro di zona "O" recupero urbanistico dei nuclei edilizi consolidati spontaneamente sorti, approvato dalla Giunta Regionale Lazio con deliberazione n. 4777 del 3/8/1983; all'interno del Piano Particolareggiato n. 22 "Tor Fiscale", approvato con deliberazione di Commissario Straordinario n. 86 del 12/5/2001:

- Quasi totalità Servizi pubblici – aree di interesse comune;
- Restante minor parte strade pubbliche.

L'immobile risulta soggetto a:

- Mappe di vincolo – Limitazioni relative agli ostacoli ed ai pericoli per la Navigazione Aerea (art. 707 commi 1,2,3,4 del Codice di Navigazione) dell'Aeroporto di Roma Ciampino "G.B. Pastine", prot. 0122581/ENAC/prot.. del 19/11/2014.

- Piano territoriale paesistico regionale adottato con DD.GG.RR. 556 e 1025/2007:

Tav. A: Nessuna indicazione.

Tav. B: Beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche.

- Vincolo archeologico paesistico:

1.D.M. 30/9/61 "Roma Vecchia".

– Piano territoriale paesistico 15/12, "Valle della Caffarella, Appia Antica e Acquedotto", approvato con D.C.R.L. n. 70 del 10/2/2010.

4.) Dati di consistenza

Superficie catastale del terreno mq. 9.875,00

5.) Indagini di mercato e valutazioni

Nei criteri di valutazione di seguito esposti (stima sintetico-comparativa e stima per capitalizzazione dei redditi di locazione), lo scrivente ha tenuto conto di tutti i dati raccolti durante le indagini sul mercato immobiliare locale, e alla fine di codesta indagine è giunto alle conclusioni che si emarginano in seguito. Per la valutazione dell' immobile è stato utilizzato come metodo quello della stima sintetico - comparativa, basata su indagini effettuate su immobili analoghi per dimensioni e tipologia e quello della stima per capitalizzazione dei redditi di locazione.

Sono state consultate fonti di compravendite Immobiliari attraverso le agenzie immobiliari locali e pubblicazioni oltre ad aver esperito ricerche di mercato.

Si è tenuta in considerazione la forte contrazione economica che ha colpito tutta la Nazione, ed oggettivamente da alcuni anni ha ridotto drasticamente le transazioni immobiliari, pur se il mercato offre un ampio panorama di immobili in vendita, ma la restrizione di accessi ai mutui bancari, e la carenza di lavoro ha influito anche sul valore immobiliare, riducendo sempre più la richiesta, creando una posizione di stallo ed una contrazione del valore degli stessi cespiti.

Il fenomeno fa sì che vi sia una notevole offerta immobiliare ed una scarsa richiesta.

Inoltre si è tenuto conto delle caratteristiche sia intrinseche che estrinseche dell' immobile.

In particolare, per quanto riguarda la determinazione del canone di locazione del terreno oggetto di stima, è stato necessario considerare che allo stato lo stesso si presenta con fondo in terra e vegetazione arborea spontanea, molto sconnesso e con avvallamenti importanti, e che per renderlo appetibile come piazzale da adibire a parcheggio e/o deposito, necessiterebbe di interventi molto onerosi.

Pertanto si valuterà un canone di locazione conforme allo stato attuale..

L'ubicazione è piuttosto appetibile, in quanto il fondo è confinante con la via Appia Nuova, in zona semi periferica.



STIMA PER COMPARAZIONE

Dal riscontro dei dati assunti dagli operatori immobiliari, dalle riviste di settore e dalle ricerche di mercato, si è giunti ad una serie di parametri riferiti ad immobili consimili, variabili tra un minimo di 40,00 €/mq ed un massimo di 50,00 €/mq.

6. Considerazioni

Stante quanto riportato nel paragrafo 5, in relazione alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche possedute dal fondo, si ritiene di poter applicare il valore unitario pari a 45,00 €/mq.

Seguono conteggi estimativi.

Valore dell'area

Sup. terreno	Operaz.	Valore €/mq		Valore totale €	In cifra tonda €
9.875	x	45,00	=	444.375,00	440.000,00

VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE ALL'ATTUALITA' = € 440.000,00

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

E' stato applicato un secondo metodo, quale il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi, metodo che tiene conto del reddito medio lordo reale realizzabile dalla proprietà, da cui vengono detratte le spese di parte padronale, ed infine il reddito netto viene capitalizzato con il tasso di capitalizzazione.

Il valore si ottiene applicando la formula $V = Bf/r$

Occorre quindi determinare il:

- Bf (beneficio fondiario)
- Il saggio di capitalizzazione (r).

Il beneficio fondiario (Bf) rappresenta il reddito annuo posticipato che il proprietario può ordinariamente ricavare con la locazione dell'immobile. Si ottiene espletando la formula $Bf = Rlt -$ spese di parte padronale.

Il reddito lordo totale (Rlt) è il reddito complessivo a fine anno del proprietario ed è composto dal canone annuo di locazione.

Le spese di parte padronale comprendenti, quote di manutenzione, tributi, affitto ed inesigibilità, sono state calcolate forfaitariamente in una quota pari al 20%.

Il saggio di capitalizzazione è stato determinato attraverso una indagine di mercato effettuata nella zona in cui insiste il bene oggetto della stima ed è stato appurato che il saggio di capitalizzazione è del 5 %, calcolato con la formula $r = \text{Sommatoria Bf} / \text{sommatoria V}$, applicabile per beni ubicati nella stessa zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Si è proceduto a determinare il reddito lordo totale (Rlt) derivante dal canone annuo di locazione, quindi è stata effettuata un'indagine sui valori di locazione al mq. per beni immobili di tale genere, al fine di addivenire al più probabile valore di locazione del fondo in oggetto.

E' risultato un valore espresso in €/mq. x mese di 0,25.

Si ha quindi:

Superficie totale da considerare mq. 9.875,00

Canone annuo totale = mq. 9875 x 0,25 = € 2.468,75 al mese x 12 = € 29.625,00 (Rtl)

Calcolo Bf = Rtl – spese:

Bf = 29.625,00 – 20 % = € 23.700,00 (Beneficiario fondiario)

Bf / r = € 23.700,00 / 0,05 = € 474.000,00 in cifra tonda € 470.000,00

VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE ALL'ATTUALITA' = € 470.000,00

7) Conclusioni

Lo scrivente è giunto alla conclusione che al compendio in oggetto, nelle condizioni tutte avanti specificate e dai criteri di stima adottati, possa attribuirsi all'attualità il valore di mercato di **€ 455.000,00** (€ 440.000,00 + 470.000,00 / 2).

Tanto doveva la scrivente in evasione all'incarico ricevuto

Frosinone – 04/07/2018

Il Tecnico

Geom. Patrizio Nobili





ALLEGATI

- Documentazione fotografica		allegato n. 1
- Visura catastale storica		allegato n. 2
- Estratto di mappa catastale		allegato n. 3
- Certificato di Destinazione Urbanistica		allegato n. 4
- Foto satellitare		Allegato n. 5

Cron. n° 1326/18

TRIBUNALE DI FROSINONE



Verbale di asseverazione di perizia giurata.

L'anno duemiladiciotto il giorno 09.....del mese di AGOSTO.....
innanzi al Sottoscritto Cancelliere del TRIBUNALE..... di Frosinone, è
presente il geom. Patrizio Nobili nato a Torrice il 23/09/1959 ed ivi residente in
Via Gennare n. 121, il quale chiede di asseverare con giuramento la perizia che
precede .

Noi Cancelliere, aderendo alla richiesta , facciamo al comparente tutte le
avvertenze di legge e lo invitiamo a giurare . Il medesimo vi aderisce e giura la
formula :

**GIURO DI AVER BENE E FEDELMENTE ADEMPIUTO LE
OPERAZIONI AFFIDATEMI AL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE
LA VERITÀ'.**

Al che si è redatto il presente verbale che viene sottoscritto.

Il Cancelliere
Doria
Dr.ssa Daniela Doria
IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO

Stamp of the Tribunale di Frosinone.

Il Tecnico
Nobili
geom. Patrizio Nobili

Stamp of the Ordine dei Geometri di Frosinone.

ALLEGATO N. 1



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

*Area di proprietà ASTRAL S.p.A. sita in Comune di Roma, località Torre del Fiscale
In Catasto terreni al foglio 915, particella 2199*

Foto n. 1



Foto n. 2



Foto n. 3



ERDOR.

ALLEGATO N. 2

VISURA CATASTALE

(CATASTO TERRENI)

Area di proprietà **ASTRAL S.p.A.** sita in Comune di Roma, località Torre del Fiscale
In Catasto terreni al foglio 915, particella 2199



Ufficio Provinciale di Roma - Teritorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 08/06/2018 - Ora: 20.16.29
Visura n.: F313860 Page: 1
Segue

Dati della richiesta
Comune di ROMA (Codice: H591A)
Sezione di SEZIONE A (Provincia di ROMA)
Catasto Terreni
Foglio: 915 Particella: 2199

Area di enti urbani e promiscui dal 22/07/2016

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub. Part.	Qualità Classe	Superficie (ha) area	Destin.	
1	915	2199		ENTE URBANO	98,75		Tipo mappa del 22/07/2016 particella n. 462368/12010 in atti dal 22/07/2016 protocollo n. 462368/12010

Notifica
Nella cartazione sono stati soppressi i seguenti immobili:
- foglio 915 particella 1878

I: intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 07/07/2016

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub. Part.	Qualità Classe	Superficie (ha) area	Destin.	
1	915	1878		ENTE URBANO	98,75		TIPO MAPPA E del 27/06/1986 immobile n. RM0424968 in atti dal 07/07/2016 2191788 (n. 412168/12016)

Notifica
Ammortamenti:
Nella cartazione sono stati soppressi i seguenti immobili:
- foglio 915 particella 1879 - foglio 915 particella 1880



Area di enti urbani e promiscui dal 07/07/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI			Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO		Residuo	Agrario	DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub		Superficie(m ²)	Destuz			
1	915	1878		ENTE URBANO	ha arc ca 93 75				VARIAZIONE D'UFFICIO del 07/07/2016 particella n. RM0423942 in atti dal 07/07/2016 TP 3671369 (n. 412160/12016)
Notifica: [Partita] 1 Annotazioni: [di studio: ripartito P.la come da ff. 36713/69 erroneamente soppressa - id. 412160/16 - di immobile: migliore preservazione di superficie]									

Numero di mappa soppresso dal 06/04/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI			Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO		Residuo	Agrario	DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub		Superficie(m ²)	Destuz			
1	915	1878		SOPPRESSO	ha arc ca 00 00				VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 06/04/1992 TM2191786 (n. 15.1/1992)
Notifica: [soppressa e unita al n. 522] Annotazioni: [La soppressione ha originato c/o variato i seguenti immobili: - foglio 915 particella 522]									

Situazione dell'immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO		Residuo	Agrario	DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub		Superficie(m ²)	Destuz			
1	915	1878		PUD ACCERT	ha arc ca 00 60				Impianto meccanografico del 12/06/1979 [Partita] 8548

L'investazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:





Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastrali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/06/2018

Data: 08/06/2018 - Ora: 20.16.29 Fine
Visura n.: 1313860 Page 3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ANTONINI Luigi DI DONATO		Comproprietario fino al 06/04/1992
2	DE ALARCO Nicola DI FEDERICO		Comproprietario fino al 06/04/1992
3	MANCINI Antonio DI SALVATORE		Comproprietario fino al 06/04/1992
4	MANCINI Luciano DI SALVATORE		Comproprietario fino al 06/04/1992
5	MINNA Giuseppe DI VINCENZO		Comproprietario fino al 06/04/1992
6	MIRANDA Maria Debbagge DI DONATO		Comproprietario fino al 06/04/1992

DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 12/06/1979

Unità immobiliari n. 1

Tributi creati: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice fiscale Validato in Anagrafe Tributaria





ALLEGATO N. 3

ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

(CATASTO TERRENI)

*Area di proprietà ASTRAL S.p.A. sita in Comune di Roma, località Torre del Fiscale
In Catasto terreni al foglio 915, particella 2199*



ALLEGATO N. 4

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

(CATASTO TERRENI)

*Area di proprietà ASTRAL S.p.A. sita in Comune di Roma, località Torre del Fiscale
In Catasto terreni al foglio 915, particella 2199*



ROMA CAPITALE

Dipartimento Programmazione e Attuazione urbanistica
Direzione Edilizia
U.O. Permessi al Costruire
Ufficio Certificazioni Urbanistiche



CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Visto la domanda presentata dalla Soc. **ASTRAL Spa** registrata al protocollo di questa amministrazione con il n. **103488** del **12/06/2017**:

Visto l'art. 34 dello Statuto di Roma Capitale, approvato con Delibera di Assemblea Capitolina n. 8 del 07/03/2013:

Visti gli elaborati grafici regolarmente depositati alla data odierna presso questo Ufficio e pubblicati sul sito Istituzionale, con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole urbanistiche,

SI CERTIFICA

che l'immobile, distinto nel Catasto del Comune al foglio **915** particelle **2199**, evidenziato sull'estratto catastale allegato alla richiesta, secondo il Piano Regolatore Generale vigente (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008) e la successiva Deliberazione del Commissario Straordinario adottata con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 07/06/2016 relativa a:

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

RICADE

con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole urbanistiche, in:

1. Sistemi e regole:
Sistema Insediativo Città della trasformazione: Ambiti a pianificazione particolareggiata definita.
2. Rete Ecologica:
Nessuna prescrizione.
3. Carta per la Qualità:
Sull'immobile non risultano individuali elementi che presentano particolare valore urbanistico, architettonico, archeologico e monumentale, culturale, da conservare e valorizzate (art. 16 comma 1 N.T.A.).

L'immobile risulta compreso nel perimetro di zona "O" recupero urbanistico dei nuclei edilizi consolidati spontaneamente sorti approvato dalla Giunta Regionale Lazio con deliberazione n. 4777 del 3.8.1983, all'interno del piano particolareggiato n. 22 "Tor Fiscale", approvato con deliberazione di Commissario Straordinario n. 86 del 12/05/2001:

- Quasi totalità Servizi pubblici - aree di interesse comune;
- Restante minor parte Strade pubbliche.

L'immobile secondo le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati risulta soggetto a:

- Mappe di Vincolo - Limitazioni relative agli ostacoli ed ai pericoli per la Navigazione Aerea (art. 707 commi 1,2,3,4 del Codice di Navigazione) dell'Aeroporto di Roma Ciampino "G. B. Pastine", prot. 0122581/ENAC/prot. del 19.11.2014.

- Piano territoriale paesistico regionale adottato con DD.GG.RR. 556 e 1025/2007:

Tav. A: Nessuna indicazione.

Tav. B: Beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche.

Vincolo archeologico/paesistico:

1. D.M. 30/09/1961 "Roma Vecchia".

- Piano Territoriale Paesistico 15/12, "Valle della Caffarella, Appia Antica e Acquadotti", approvato con D.C.R.L. n. 70 del 10/02/2010.

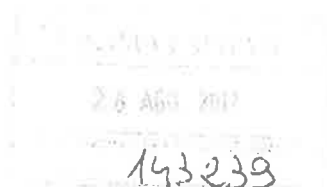
Si rilascia il presente certificato ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. n. 380/2001.

Il Responsabile del Procedimento

F. Geom. Massimo Rogani

Il Dirigente

Arch. Patrizia Di Nola





ALLEGATO N. 5

FOTO SATELLITARE

(CATASTO TERRENI)

*Area di proprietà ASTRAL S.p.A. sita in Comune di Roma, località Torre del Fiscale
In Catasto terreni al foglio 915, particella 2199*





FOTO SATELLITARE: Terreno in località "Tor Fiscale" - strada statale n. 7 Appia

