

# TRIBUNALE DI ROMA

## Sezione Fallimentare

### PROCEDURA FALLIMENTARE N.203/2013

**Giudice delegato:** dott. Daniela Cavaliere

**Curatore:** avv. Emanuele Squarcia

**Perito stimatore:** arch. Giacomo Agrello

### PERIZIA DI STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI TRASFORMAZIONE DI UN TERRENO EDIFICABILE

**Terreno Edificabile - via Geminiano Montanari, Fiumicino (RM)**

  
Arch. Giacomo Agrello  
architetto  
477 sez. A

# INDICE

<b>1</b>	<b>OGGETTO E FINALITA' DELL'INCARICO</b> .....	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>DESCRIZIONE DEI TERRENI EDIFICABILI OGGETTO DI STIMA</b> .....	<b>4</b>
2.1	LOCALIZZAZIONE E ACCESSIBILITÀ.....	4
2.2	DESCRIZIONE DEL TERRENO OGGETTO DI STIMA.....	5
2.3	ASSETTO PROPRIETARIO E STATO GIURIDICO .....	6
2.4	CARATTERI URBANISTICI DELL'AREA.....	6
2.5	PRESCRIZIONI URBANISTICHE .....	7
2.6	PIANO PARTICOLAREGGIATO 10 IN VARIANTE AL PRG ASSISTITO DA CONVENZIONE URBANISTICA	9
<b>3</b>	<b>STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL TERRENO</b> .....	<b>14</b>
3.1	IPOTESI DELLA VALUTAZIONE .....	14
3.2	DEFINIZIONE E VALORE DI UN 'AREA EDIFICABILE (O FABBRICABILE) .....	14
3.3	CRITERI DI STIMA.....	15
<b>3.3.1</b>	<b>LA STIMA DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE</b> .....	<b>16</b>
3.3.1.1	IL PROCEDIMENTO FINANZIARIO .....	18
3.3.1.2	SCELTA DELL'ORIZZONTE TEMPORALE.....	19
3.3.1.3	LA STIMA DEI RICAVI .....	20
3.3.1.4	STIMA DEI COSTI DI COSTRUZIONE.....	22
3.3.1.5	STIMA DEL SAGGIO DI ATTUALIZZAZIONE .....	23
3.3.1.6	I RISULTATI DEL MODELLO DI STIMA: METODO FINANZIARIO .....	24

## 1 OGGETTO E FINALITA' DELL'INCARICO

La presente relazione riguarda la stima del più probabile valore di mercato di un terreno edificabile, sito in località Piscina Gagliarda nel comune di Fiumicino (RM).

Il sottoscritto arch. Giacomo Agrello, nato a Trecchina (PZ) il 21/04/1698, residente a Roma in via Costantino 37, 00145, C.F. GRLGCM68D21L357B, iscritto all'Albo professionale ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Potenza al n° 477 dalla data 02/02/1994, ha ricevuto in data 26.10.2021 nomina di Perito stimatore dal Giudice delegato del Tribunale di Roma Dott. Daniela Cavaliere, relativamente alla procedura di cui all'oggetto, riferita ai terreni ubicati nel Comune di Fiumicino (RM), e precisamente:

1. Terreno: foglio 726, particella 235, consistenza 3 ettari 43 are 78 centiare;
2. Terreno: foglio 726, particella 236, consistenza 2 ettari 58 are 14 centiare;
3. Terreno: foglio 726, particella 237, consistenza 2 ettari 25 are 43 centiare;
4. Terreno: foglio 726, particella 238, consistenza 0 ettari 76 are 38 centiare;
5. Terreno: foglio 726, particella 239, consistenza 0 ettari 3 are 18 centiare;
6. Terreno: foglio 726, particella 240, consistenza 0 ettari 32 are 40 centiare;
7. Terreno: foglio 726, particella 241, consistenza 0 ettari 7 are 89 centiare;
8. Terreno: foglio 726, particella 242, consistenza 0 ettari 62 are 81 centiare;
9. Terreno: foglio 726, particella 243, consistenza 0 ettari 18 are 40 centiare;
10. Terreno: foglio 726, particella 244, consistenza 0 ettari 31 are 0 centiare;
11. Terreno: foglio 726, particella 289, consistenza 0 ettari 30 are 85 centiare;
12. Terreno: foglio 726, particella 290, consistenza 0 ettari 22 are 4 centiare;
13. Terreno: foglio 726, particella 246, consistenza 0 ettari 54 are 59 centiare;
14. Terreno: foglio 726, particella 280, consistenza 0 ettari 46 are 70 centiare;
15. Terreno: foglio 726, particella 281, consistenza 1 ettari 9 are 95 centiare;
16. Terreno: foglio 726, particella 282, consistenza 1 ettari 96 are 48 centiare;
17. Terreno: foglio 726, particella 283, consistenza 0 ettari 72 are 47 centiare;
18. Terreno: foglio 726, particella 284, consistenza 0 ettari 59 are 23 centiare;
19. Terreno: foglio 726, particella 285, consistenza 0 ettari 65 are 73 centiare;
20. Terreno: foglio 726, particella 286, consistenza 0 ettari 78 are 31 centiare;
21. Terreno: foglio 726, particella 287, consistenza 0 ettari 57 are 24 centiare;
22. Terreno: foglio 726, particella 288, consistenza 0 ettari 45 are 80 centiare;
23. Terreno: foglio 726, particella 252, consistenza 1 ettari 33 are 90 centiare;

Lo scopo della stima consiste nella determinazione del valore di mercato più probabile ed il valore di pronto realizzo del bene oggetto di stima, nella situazione e condizione attuale e in considerazione del mercato immobiliare attuale.

Il sottoscritto per il lavoro in oggetto ha intrapreso un'attività preliminare di studio contestualizzata del territorio del Comune di Fiumicino attraverso un'analisi attenta dei documenti acquisiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale, nonché con approfondimenti effettuati presso i Pubblici Uffici.

Sono state poi contemporaneamente avviate operazioni dirette sul mercato per approfondire aspetti economici legati alla problematica oggetto di valutazione avvalendosi, anche, di consultazioni presso la Camera di Commercio di Roma, l'Agenzia del Territorio, la Conservatoria dei Registri Immobiliari e le primarie Agenzie Immobiliari che operano nella zona.

In data 09/06/2022 è stato effettuato un sopralluogo degli immobili oggetto di valutazione.

## 2 DESCRIZIONE DEI TERRENI EDIFICABILI OGGETTO DI STIMA

### 2.1 LOCALIZZAZIONE E ACCESSIBILITÀ

I terreni oggetto di stima sono localizzati nel Comune di Fiumicino, più precisamente in area periferica rispetto al centro abitato.

La zona è caratterizzata dalla presenza di terreni agricoli destinati a parcheggi a servizio dell'aeroporto di Fiumicino, posto in prossimità, lungo il lato SO con l'aeroporto Leonardo Da Vinci, a SE con l'asse viario A91 Autostrada Roma Fiumicino, a NO con altri terreni e alcune attività commerciali/artigianali e a NE con un isolato di edilizia residenziale che separa l'area dall'arteria A12 Roma – Civitavecchia.

Nelle vicinanze si trovano alcune aree con destinazione mista (industriale, artigianale e commerciale), il cui tessuto è caratterizzato dalla presenza di immobili di dimensioni rilevanti con tipologia a capannone (sede GLS Fiumicino) alternati a spazi scoperti utilizzati come aree a parcheggio o come aree di deposito/stoccaggio materiali, complementari alle attività artigianali/produktive, da un'importante area commerciale (Parco Leonardo) e la nuova Fiera di Roma.



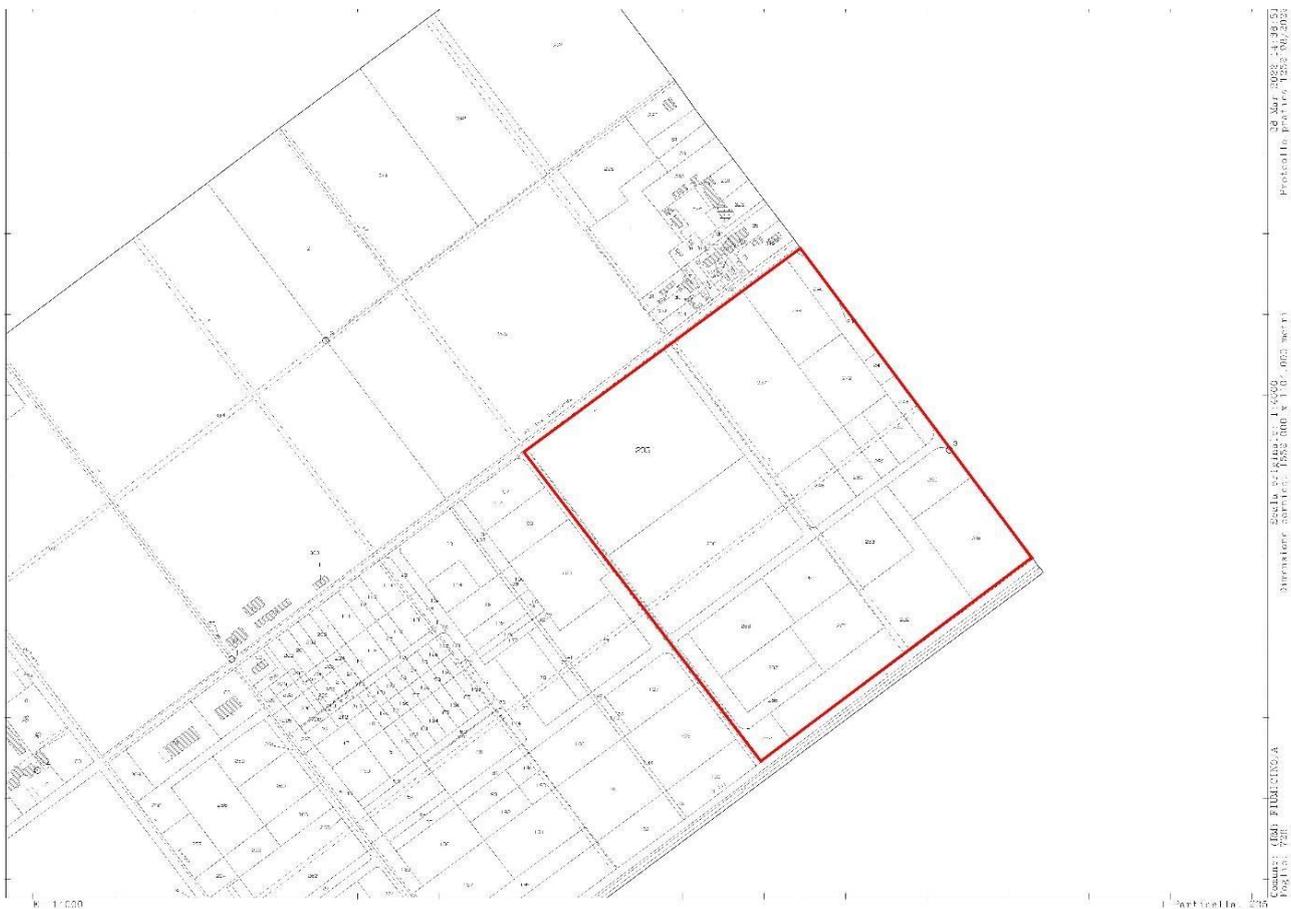
Figura 1 – Foto aerea

L'accessibilità al lotto lungo il confine NO è garantita da via Geminiano Montanari, arteria raggiungibile dall'A91, il cui svincolo in uscita è posto ad una distanza di circa 4 km.

Altro accesso al lotto è posto lungo il lato NO attraverso via Idra.

A supporto della descrizione del bene immobiliare si veda la documentazione fotografica allegata al termine della presente relazione, la cui ripresa è stata effettuata nel corso del sopralluogo del 09/06/2022

## 2.2 DESCRIZIONE DEL TERRENO OGGETTO DI STIMA



**Figura 2 – Estratto di mappa**

Il terreno, attualmente privo di qualsiasi utilizzo, ha forma geometrica regolare, derivante dalla sommatoria dei vari mappali interessati, con una superficie fondiaria di circa 210.000 mq. (fig. 2)

Il lotto confina:

- a sud ovest con altri terreni ad uso agricolo;

- a sud est con altri terreni ad uso agricolo;
- a nord est con lotti residenziali separati da via Geminiano Montamari;
- a nord ovest con un'area in parte destinata a parcheggio a servizio dell'aeroporto di Fiumicino e per la restante porzione con terreno ad uso agricolo.

La morfologia dell'area è pressoché pianeggiante, priva di ostacoli al suo interno.

All'interno del lotto non sussistono fabbricati e allo stato attuale si presenta con le superficie per lo più non coltivata, ad eccezione di una porzione coltivata.

L'area è disposta presenta sul confine sud est un fossato per lo scolo delle acque. Per questo motivo, su questo fronte l'area non è recintata. Il perimetro residuale del lotto presenta una recinzione costituita da pali metallici con interposta rete a maglia quadrata. Lungo l'intersezione tra via Idra e via Geminiano Montanari, la recinzione presenta alla base un muretto in cls.

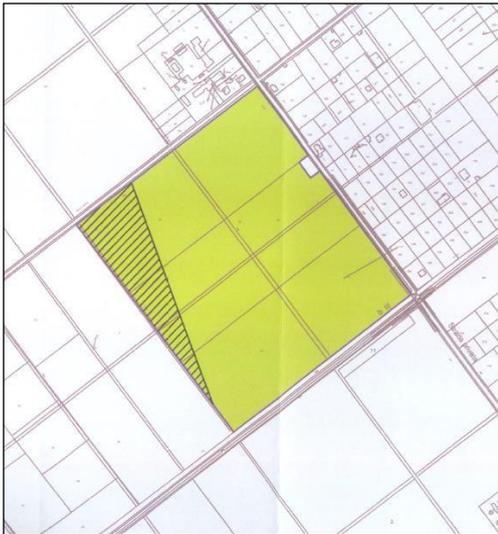
### **2.3 ASSETTO PROPRIETARIO E STATO GIURIDICO**

L'area risulta di proprietà della --- OMISSIS ---, con sede in Via della --- OMISSIS --- - 00054 Fiumicino (RM),

La società è iscritta al Registro Imprese di Roma al n. --- OMISSIS --- codice fiscale/P.IVA: --- OMISSIS ---.

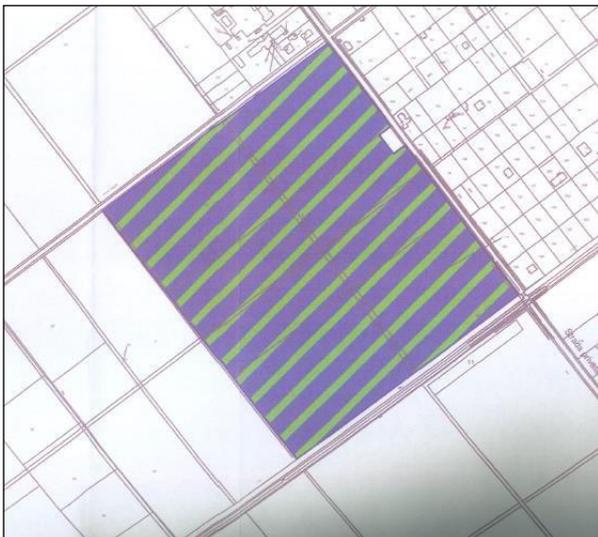
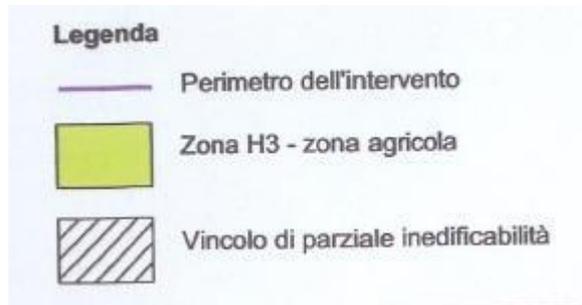
### **2.4 CARATTERI URBANISTICI DELL'AREA**

In attuazione del PRG vigente, dovrà essere adottata per le aree ricadenti all'interno del piano, la variante urbanistica da zona H-sottozona H3: zona agricola, di PRG vigente, a zona L-sottozona L2: aree per piccole industrie, per artigianato industriale e magazzini. Il piano prevede la cessione gratuita di un'area all'Amministrazione Comunale pari al 2,5% della superficie territoriale.



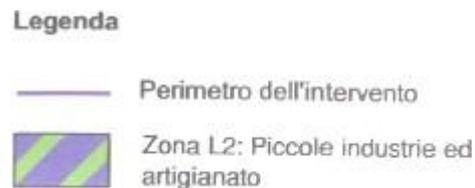
Stralcio Tav. 4 Piano Particolareggiato

Destinazioni PRG vigente su base catastale



Stralcio Tav. 4 Piano Particolareggiato

Destinazioni variante PRG su base catastale



## 2.5 PRESCRIZIONI URBANISTICHE

### Vincoli

L'area in questione risulta gravata dai vincoli paesaggistici ambientali che richiedono ai fini della trasformabilità l'acquisizione dei pareri delle amministrazioni preposte alla loro tutela; non sono, comunque, vincoli che prescrivono l'assoluta inedificabilità, né vincoli di tutela integrale.

### Riserva del Litorale Romano

Il perimetro della Riserva del Litorale Romano, istituita con D.M. 29.03.1996, ricomprende al proprio interno l'area, inserendola in zona tipo 2 (minore protezione), ossia come aree caratterizzate prevalentemente da ambienti agricoli a maggiore grado di antropizzazione

con funzioni di interconnessione territoriale e naturalistica delle aree di tipo 1 ovvero, destinate al recupero territoriale, ambientale e paesaggistico. L'art.7 comma 3 del Decreto 29/03/1996 "Istituzione della riserva naturale statale del "Litorale romano" e relative misure del Ministero di salvaguardia" prevede che nelle aree di tipo 2 gli interventi di trasformazione e di ulteriore urbanizzazione sono soggetti ad autorizzazione come previsto dall'art. 8 dello stesso decreto.

In attuazione delle disposizioni del citato DM 29.03.96 l'Amministrazione Comunale ha redatto ed approvato in Consiglio Comunale con Deliberazione n.83 del 19.07.01, il Piano di Gestione della Riserva, trasmettendolo al Ministero dell'Ambiente per la definitiva e superiore approvazione. Il Piano di Gestione classifica l'area IC5 – attività di interesse sovracomunale, dove è consentita la realizzazione di opere secondo le modalità stabilite dal PRG.



**Figura 3 - Estratto di carta della Riserva del Litorale Romano**

### Piano Territoriale Paesistico

L'area rientra tra i beni paesaggistici di cui all'art. 134 lettera b, del D.lgs 42/04 poiché compresa nell'elenco di cui all'art. 143 lettera f) del Dlgs 42/04: "i parchi e le riserve nazionali o regionali. Nonché i territori di protezione esterna dei parchi". In sostanza, l'inserimento all'interno del perimetro della Riserva del Litorale Romano "induce" anche il vincolo cosiddetto paesistico. Tuttavia, nella cartografia allegata al PTP – ambito territoriale n°2, l'area risulta priva di zonizzazione e classificazione.

### Vincoli Aeronautici

La legge 58/63 "Carta Ostacoli" negli intorni aeroportuali ha stabilito, mediante apposita cartografia una limitazione delle costruzioni di ostacoli e/o delle altezze per i nuovi manufatti. Nel caso di specie l'area risulta ricadere all'interno del cono di volo in asse alla pista n.2 con una superficie avente pendenza pari a 1/50, che limita l'altezza edificabile in modo lineare da un valore minimo di 12m ad un valore massimo determinato con incrementi lineari sulla prosecuzione dell'asse pista di un metro ogni cinquanta metri.

### Zonizzazione acustica

In base alla classificazione acustica, adottata dal C.C del. n° 98 del 25.07.02 l'area di intervento ricade in classe IV (Aree d'intensa attività umana).

### Fasce di rispetto

L'area risulta interessata esclusivamente dalla presenza di restrizioni dettate dalle fasce di limitazioni delle altezze edificabili di cui al comma precedente. Tali limitazioni prevedono rispetto al piano un'altezza massima edificabile che varia, partendo dal confine sud-ovest perpendicolare a via Idra, da mt. 25 per arrivare a 36 mt circa al confine opposto.

## **2.6 PIANO PARTICOLAREGGIATO N°10 IN VARIANTE AL PRG ASSISTITO DA CONVENZIONE URBANISTICA**

Con delibera n.74 del 02/08/2004 l'Amministrazione del Comune di Fiumicino ha adottato e successivamente approvato con delibera n.77 del 22/12/2006 il Piano Particolareggiato n°10 assistito da convenzione urbanistica.

L'attuazione delle previsioni del piano urbanistico avviene attraverso convenzione urbanistica sottoscritta tra il Comune di Fiumicino ed i proprietari delle aree interne al

perimetro del piano, riuniti in Consorzio, il 3 maggio 2007 con repertorio n.156873 raccolta n. 9334 finalizzata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione.

In data 25/07/2007 è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 53 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione (strade, parcheggi, pubblici e relativi sottoservizi).

La convenzione è stata stipulata nel 2007 con scadenza 10 anni - (scad. 2017). Successivamente, ai sensi dell'art. 30 Legge 98/2013 "*Decreto del fare*" è intervenuta proroga automatica 3 anni - (scad. 2020). Con ulteriore Decreto Legge 76/2020, convertito in Legge 120/2020 è intervenuta ulteriore proroga di 3 anni delle convenzioni in essere.

Di conseguenza la scadenza della convenzione, ad oggi, resta fissata per il 02/05/2023.

Nell'ambito della convenzione urbanistica vengono cedute all'Amministrazione Comunale, oltre alle aree necessarie per gli standard urbanistici, verde pubblico e parcheggi, un'area pari a 5.000mq circa con IFT pari a 0,2 mq/mq.

Considerando che la convenzione urbanistica assiste l'attuazione di un Piano di iniziativa privata, nel caso di cessione dei diritti edificatori, il cessionario subentra nella convenzione con la sottoscrizione di attuazione della convenzione e rilascio delle polizze fideiussorie a garanzia.

Il progetto previsto dal piano particolareggiato ha tenuto conto della collocazione baricentrica dell'area nei confronti dei futuri insediamenti, e la sua posizione a ridosso dello svincolo sull'autostrada Roma Fiumicino e sulle due viabilità di collegamento dello svincolo sull'autostrada A12 Roma Civitavecchia. Il progetto previsto si articolava su un area ormai interclusa in un sistema urbano in forte via di sviluppo, ponendosi sia come intervento di cucitura territoriale che come elemento di riassetto e completamento funzionale di un più ampio quadrante, costituito da alcune "strutture forti" quali l'L23, l'ampliamento dell'Aeroporto Leonardo da Vinci, la Fiera di Roma, Parco Commerciale da Vinci e la piattaforma logistica.

### Zonizzazione

Il piano è stato suddiviso in 3 lotti fondiari destinati ad attività produttiva e uffici, ed 1, sempre di proprietà privata, da destinare a verde privato. Su via Idra e sulle vie perpendicolari ad essa previste dall'intervento si sarebbero dovuti attestare i parcheggi pubblici che, così localizzati, avrebbero potuto servire i lotti produttivi.

L'intervento era così articolato:

- **Lotti L1, L2, L3 – Destinazione artigianale, commerciale e produttiva.**

Questi lotti sono direttamente collegati a via Idra che risulta essere la strada dorsale di collegamento tra via Geminiano Montanari e via Corona Boreale. I lotti sono serviti da una viabilità interna, dimensionata in maniera da consentire un agevole flusso anche ai mezzi pesanti a servizio delle attività produttive. Ogni insediamento è dotato di una quota di superfici destinate ad uffici a servizio delle attività medesime, e di piazzali per il carico, lo scarico e la sosta di mezzi pesanti per il trasporto delle merci, nonché di una quota di superfici da destinare ad attività commerciale.

Lungo tutto il perimetro dei lotti era prevista la piantumazione di essenze arboree e cespugliose, al fine di creare delle barriere verdi per la mitigazione dell'impatto visivo delle strutture stesse e ridurre i fenomeni di inquinamento acustico.

- **Lotto 4 – Destinazione a Verde privato**

In tali aree è consentita la messa a dimora di essenze arboree autoctone di pregio, compatibili con le caratteristiche del sito. Inoltre, è prevista la possibilità di realizzare piccole attrezzature di supporto ad attività connesse al tempo libero e allo sport, purché costruite con materiali semplici e naturali rispettosi dell'ambiente compatibili con le caratteristiche dei luoghi.

- **Viabilità**

Il progetto della viabilità è scaturito dallo studio del carico dei flussi, calcolati sulla base del numero di presenze ipotizzate per l'intervento, integrate dalle proiezioni dei futuri flussi dovuti alle nuove realtà urbanistiche, quali la piattaforma logistica, L23, Alitalia ed urbanizzazioni delle aree limitrofe.

Gli ingressi principali al piano sono costituiti da tre viabilità pubbliche di accesso diretto da via Idra pensate in modo da agevolare e permettere un comodo deflusso ai mezzi pesanti che costituiranno il peso di traffico maggiore.

## Dati dimensionali del Piano Particolareggiato

### DATI GENERALI DEL PIANO

SUPERFICIE TERRITORIALE DEL PIANO <i>Sup. Terr.</i>	<b>mq 201.336</b>
---	-------------------

### DIMENSIONAMENTO (Slp piano)

		<i>slp/mq</i>	<i>slp</i>
Slp attività produttive	<i>Sup. att. Pro.</i> = Sup. Terr. x 0,2	=	<i>mq</i> 40.267
Slp uffici di servizio alle attività produttive	<i>Sup. uffici</i> = Sup. att. Pro. x 0,25	0,92 =	<i>mq</i> 9.261
Slp attività commerciale	<i>Sup. comm.</i> = Sup. att. Pro. x 0,25	0,08 =	<i>mq</i> 805
<b>totale</b>			<b><i>mq</i> 50.334</b>

### AREE DA CEDERE AL COMUNE

2,5% <i>Sup. Terr.</i>	<b>mq 5.033</b>
------------------------	-----------------

### AREE PUBBLICHE

VERDE PUBBLICO	<i>mq</i> 15.677
PARCHEGGI	<i>mq</i> 11.898
<b>totale</b>	<b><i>mq</i> 27.575</b>

Lotto privato	Superficie fondiaria [mq]	Destinazioni d'uso	S.L.P. produttive [mq]	S.L.P. uffici [mq]	S.L.P. commerciale [mq]	Verde privato
L1	56.783	Attività produttive	20.268			
		Uffici		4.662		
		Commerciale			405	
L2	50.314	Attività produttive	17.959			
		Uffici		4.131		
		Commerciale			359	
L3	5.714	Attività produttive	2.040			
		Uffici		469		
		Commerciale			41	
<b>Tot.</b>	<b>112.811</b>		<b>40.267</b>	<b>9.261</b>	<b>805</b>	

L4	43.365	Verde privato				43.365
<b>Tot.</b>	<b>43.365</b>					<b>43.365</b>

PARCHEGGI PUBBLICI		VERDE PUBBLICO	
	Superficie mq		Superficie mq
P1	3.236	V1	15.677
P2	1.840		
P3	1.705		
P4	1.716		
P5	3.401		
<b>totale</b>	<b>11.898</b>		<b>15.677</b>



## Stralcio Tav. 5 Zonizzazione su base catastale del Piano Particolareggiato n°10



### Opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione primaria del piano sono le seguenti:

- Realizzazione di una maglia viaria interna di distribuzione dei flussi di traffico;
- Costituzione di un parco verde pubblico a ridosso del canale colatore con funzioni di compensazione e sostenibilità ambientale;
- Realizzazione di un sistema di parcheggi ad integrazione di quello dei parcheggi privati.

### **3 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL TERRENO**

#### **3.1 IPOTESI DELLA VALUTAZIONE**

Il procedimento di stima del valore di mercato del terreno sito nel Comune di Santa Maria di Fiumicino muove dalle seguenti ipotesi:

- a) La stima considera il terreno libero da ipoteche, livelli, privilegi fiscali, altri gravami, oneri e pesi;
- b) La valutazione si basa sulla massima capacità di sfruttamento possibile dalle condizioni di mercato e dalle regole urbanistiche dell'area secondo un'ipotesi di trasformazione nel rispetto degli strumenti urbanistici vigenti alla data della presente stima;
- c) La stima assume che le entrate siano rappresentate esclusivamente dagli incassi della vendita delle unità immobiliari, ipotizzando pertanto che una volta completate le unità siano cedute senza essere preventivamente locate;
- d) La stima è riferita allo scenario descritto nel paragrafo 3.2.1.2 "Ipotesi di sviluppo";
- e) La stima del valore di mercato assume valori di mercato degli immobili a destinazione d'uso produttivo, commerciale e direzionale, derivanti da indagini di mercato effettuate sul territorio.

#### **3.2 DEFINIZIONE E VALORE DI UN 'AREA EDIFICABILE (O FABBRICABILE).**

Il D.l. n° 201/2011 convertito dalla Legge n° 214/2011 (ed. Decreto Salva Italia), articolo 13 - Istituzione dell'Imposta Municipale Propria di tipo Sperimentale, ha richiamato, per la definizione di area edificabile, l'articolo 1, comma 2, del Decreto Legislativo n° 504/1992 (già istitutivo dell'ICI). La norma (integrata dal Decreto Legge n° 223/2006 convertito nella Legge n° 248/2006, art. 36, comma 2) stabilisce che "un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo".

L'articolo 5, comma 5, sempre del D. Lgs. n° 504/1992 istitutivo dell'ICI ed espressamente richiamato dal Decreto "Salva Italia", definisce che la base imponibile dell'area fabbricabile, alla quale applicare l'aliquota d'imposta, è costituita dal "valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche".

Tali osservazioni, in conclusione, indicano nel più probabile valore di mercato la base imponibile sulla quale calcolare poi l'imposta.

Nella determinazione dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili del Comune di Fiumicino, il sottoscritto ha fatto riferimento alla zonizzazione del P.R.G., adottato con Delibera di C.C. n. 137 del 30/07/1999 e n. 159 del 7/10/1999 e approvato con Delibera di Giunta Regione Lazio n. 162 del 31/03/2006, Piano Particolareggiato n. 10 in variante al PRG vigente assistito da convenzione urbanistica adottato con Delibera del C.C. n.74 del 02/08/2004 e approvato con Delibera del C.C. n. 77 del 22/12/2006.

Tali strumenti urbanistici hanno diretta rilevanza sul valore dei fondi oggetto di esame.

Ai fini della disciplina ex I.M.U. il valore di un'area edificabile non è direttamente legato all'utilizzo edificatorio, ma trae il proprio valore dalla connotazione giuridica.

Il valore di un'area edificabile, come di ogni altro bene immobile, dipende dalle sue caratteristiche estrinseche e intrinseche. Le prime dipendono essenzialmente dalla sua posizione, le seconde dai vincoli urbanistici e dalla conformazione e natura del terreno. A titolo esemplificativo si elencano alcuni aspetti essenziali per l'inquadramento corretto della valutazione estimativa: Ubicazione, Cubatura edificabile, Dimensione, Forma, Coerenze, Pendenza, Esposizione, Vista, Natura del terreno, Servitù, Vincoli.

Nella valutazione di un'area edificabile va inoltre considerato l'incremento di valore proprio della cubatura ammissibile e della destinazione d'uso dell'area, come riportato negli strumenti urbanistici sia generali che attuativi.

### **3.3 CRITERI DI STIMA**

La stima di un'area edificabile può avvenire in base ai seguenti aspetti economici:

- valore di mercato;
- valore di trasformazione;
- valore complementare.

Per determinare tale valore, di norma, si procede secondo una stima sintetica del probabile valore di mercato delle aree edificabili, nella quale si attribuisce il valore sulla base di un'accurata indagine di mercato attraverso la comparazione con beni aventi caratteristiche e possibilità edificatorie simili.

Per poter applicare tale criterio di stima, quindi, deve esistere un numero congruo di aree simili che siano state oggetto di compravendita. Questa circostanza, a causa della progressiva edificazione delle aree adiacenti o per altre motivazioni, non di rado viene a mancare. Il valore dell'area edificabile può allora essere determinato secondo l'aspetto economico del più probabile **valore di trasformazione**, anche perché la trasformazione in fabbricato si può considerare quasi sempre per un'area edificabile come la destinazione ordinaria.

Secondo tale criterio il valore dell'area edificabile scaturisce dalla sua "potenzialità edificatoria" data dalla differenza tra il più probabile valore di mercato dell'area edificata e le spese necessarie per la trasformazione da area edificabile in area edificata. Secondo tale criterio in definitiva l'appetibilità ultima di un'area edificabile è strettamente in rapporto alle sue potenzialità edificatorie reali.

In considerazione del limitato mercato delle aree edificabili, di caratteristiche simili a quelle in oggetto e non essendo disponibili sufficienti valori acquisiti dall'Agenzia delle Entrate e da altri enti specializzati in materia, il sottoscritto ha preferito seguire l'aspetto economico del più probabile valore di trasformazione con l'aggiunta dell'applicazione di tutti quegli elementi necessari per addivenire al valore effettivo e contestualizzato dei terreni nel Comune di Fiumicino.

Il criterio che sostiene la stima analitica secondo il procedimento del **valore di trasformazione** consiste nel riconoscere che il **valore di mercato di un edificio** è costituito dal **valore della costruzione sommato a quello dell'area** sulla quale essa sorge; ne deriva che il **valore della sola area edificabile** è rappresentato dalla **differenza tra il valore globale dell'edificio sottratto il costo della costruzione**. Va precisato che nel costo della costruzione sono compresi tutti gli oneri relativi all'edificazione stessa, quali il costo della costruzione dei volumi a servizio, gli oneri concessori, le spese tecniche, gli oneri finanziari e l'utile dell'imprenditore.

### 3.3.1 LA STIMA A VALORE DI TRASFORMAZIONE

I suoli, e in generale gli Immobili giunti a fine ciclo di vita, non potendo nello stato attuale generare utilità e, quindi, trovare un utilizzatore, hanno valore in funzione degli edifici su di essi realizzabili. (Morri, Benedetto, "Valutazione Immobiliare", Sda Bocconi, 2017).

Il **valore di trasformazione** è definito come la differenza tra il valore di mercato dell'immobile trasformato ed i costi necessari per la trasformazione, ove l'area oggetto di indagine rappresenta il valore residuo (Michieli & Michieli, "Trattato di Estimo", Edagricole, 2008, p.202).

L'assunto alla base di tale approccio consiste nel ritenere che un acquirente razionale non sia disposto a pagare per l'acquisto di un bene un costo superiore al valore attuale dei flussi di reddito ordinari attesi che il bene sarà in grado di produrre in futuro.

Il Procedimento di Trasformazione consiste nell'identificare il massimo e miglior utilizzo possibile del bene sotto i vincoli di fattibilità legale ed economica (*Highest and Best Use*).

A tal fine si fa riferimento alle vigenti norme di pianificazione territoriale, ai regolamenti comunali e ai permessi di costruzione. Tale condizione tuttavia, sebbene necessaria, non è sufficiente, in quanto occorre anche soddisfare la fattibilità economica, cioè l'effettivo utilizzo economico del bene. Il miglior utilizzo non è necessariamente quello che genera il più elevato valore del bene, ma quello che consente di ottenere il maggior margine (inteso come differenza tra i costi e i ricavi). Tuttavia, occorre precisare, che data la complessità del progetto nell'area oggetto di stima, i costi e i ricavi del progetto di trasformazione non avverranno nel medesimo periodo, ma dovranno essere scontati attraverso coefficienti per riportarli all'attualità.

Il valore di trasformazione è stato determinato con la seguente formula:

$$V_m = \frac{V_{mt}}{(1+r)^n} = \frac{(C + S + I + U + O + P)}{(1+r')^{n'}}$$

dove:

- $V_{mt}$  Valore di mercato dell'edificio realizzato, al momento del suo completamento;
- $C$  Costo tecnico di costruzione dell'edificio e delle aliquote dei costi di urbanizzazione primaria secondaria;
- $S$  Spese generali afferenti alla costruzione;
- $I$  Interessi passivi sui capitali impiegati;
- $U$  Utile del costruttore (generalmente considerato come già compreso nel costo tecnico di costruzione)
- $O$  Oneri professionali;
- $P$  Profitto dell'imprenditore;
- $r, r'$  Saggi di interesse relativi alle entità monetarie impiegate;
- $n, n'$  Numero di anni prevedibili tra il tempo della stima ed il termine della trasformazione

Il sottoscritto di seguito descrive le fasi operative, che lo hanno condotto alla definizione dei valori più probabili delle aree edificabili del Comune di Fiumicino secondo il percorso estimativo scelto.

### **3.3.1.1 Il procedimento finanziario**

Il criterio di stima economico - finanziario permette di esprimere il valore di un immobile in funzione dei ricavi della vendita attesi che i beni possono generare, al netto dei costi di trasformazione e sviluppo - e del rischio associato al conseguimento del beneficio economico atteso.

Sotto il profilo procedurale, lo sviluppo della stima con approccio finanziario ricorre alla determinazione puntuale dei flussi di cassa prodotti in ogni periodo considerato.

La conversione dei flussi di cassa nel valore è possibile attualizzando i benefici attesi per un appropriato **saggio di attualizzazione di mercato**, espressione delle componenti legate al rischio dell'investimento e iniziativa dell'operazione di trasformazione da parte del soggetto promotore e degli istituti di debito.

Per tale ragione **si ipotizza un periodo di alcuni anni**, comprensivo del periodo di costruzione e vendita degli spazi produttivi, commerciali e terziari, con ipotesi a prezzo di mercato.

Viene poi effettuata la stima del valore di uscita – o valore finale dei beni al termine dell'arco temporale considerato – attraverso la capitalizzazione dei redditi al momento dell'uscita. L'attualizzazione dei ricavi e la stima del valore di uscita costituiscono le componenti fondamentali della valutazione.

Il modello finanziario impiegato è stato costruito considerando un'inflazione del 8,0% (Istat - Inflazione Prezzi al Consumo - giugno 2022) con conseguente variazione del flusso reddituale.

Gli step per la costruzione del modello di analisi dei flussi di cassa sono i seguenti:

- Scelta dell'orizzonte temporale;
- La stima dei ricavi;
- La stima dei costi;
- Il saggio di attualizzazione;
- I risultati del modello di stima.

La trasformazione considerata nella stima è conforme agli strumenti urbanisti vigenti. La consistenza del terreno, allo stato attuale, è stata desunta dalla documentazione fornita, ovvero dagli elaborati grafici e relazionali dell'ultimo piano urbanistico attuativo e del piano particolareggiato. In occasione del sopralluogo, effettuato il 09/06/2022, è stata effettuata una verifica di controllo, attraverso misurazioni a campione.

Dal planivolumetrico e dalla relazione tecnica del piano particolareggiato si prevede un intervento edificatorio che consiste nella costruzione immobili a destinazione artigianale, commerciale e produttiva con una sul totale di 50.334mq su una superficie territoriale pari a 201.336 mq.

Data la localizzazione dell'area, sostanzialmente strategica vista la vicinanza allo snodo autostradale A12 Civitavecchia – Roma e la Roma – Fiumicino, e caratterizzata da una presenza di attività produttive già avviate, soprattutto con insediamenti legati alla logistica e al trasporto, (GLS e DHL di Fiumicino) si presuppone che il nuovo inserimento di attività produttive e commerciali sia facilitato.

Oltre ai lotti di edificazione produttiva e commerciale vi sono anche gli spazi esterni, caratterizzati dalla presenza della viabilità interna ed extra perimetro, dai parcheggi pubblici, da verde pubblico, verde privato e dall'area da cedere al Comune, per una superficie territoriale totale pari a 75.973 mq.

### **3.3.1.2 Scelta dell'orizzonte temporale**

L'orizzonte temporale ideale da assumere nelle stime a valore di trasformazione che utilizzano il criterio finanziario è rappresentato da un primo periodo in cui si prevedono opere di sviluppo e costruzione delle unità immobiliari e delle aree di pertinenza, con l'aggiunta di un ulteriore periodo ove si prevede la vendita delle unità immobiliari.

A tal fine, è stato preso in considerazione uno scenario temporale pari a 2 anni – dall'anno zero al secondo anno - impiegando annualità di 6 mesi relative ai costi di sviluppo a partire dal 01 gennaio 2023 fino al 01 luglio 2024.

### 3.3.1.3 La stima dei ricavi

La voce principale che compone il beneficio economico è rappresentata dai ricavi degli incassi di vendita a valore di mercato degli spazi produttivi, commerciali e direzionali ipotizzati all'interno dei lotti.

Ai fini dell'individuazione del più probabile valore di mercato degli immobili realizzabili sulle aree oggetto della stima, come da previsioni di Piano Particolareggiato n.10, si è fatto riferimento al:

- Listino ufficiale del Borsino Immobiliare di Roma 1° semestre 2022;
- Valori di mercato nell'Osservatorio sul Mercato Immobiliare di Nomisma, aggiornati al 2° semestre 2021

FIUMICINO - C120		COMPRAVENDITA	VALORI LOCATIVI
Superficie in ha .....213,44		Euro/mq	Euro/mq mese
	Abitazioni - I fascia	2200 ↔	6 ↔
	Abitazioni - II fascia	1500 ↔	4,5 ↔
	Uffici	1600 ↔	5,5 ↔
	Locali Comm.li. Artig.li. Terz.ri - I fascia	1700 ↔	9 ↔
	Locali Comm.li. Artig.li. Terz.ri - II fascia	1100 ↔	5,5 ↔
	Locali - Complessi attività terziarie industriali	900 ↔	5 ↔
	Locali - Complessi attività turistiche	nq ↔	nq ↔
	Box e posti auto	850 ↔	5 ↔

Tabella 1 – Listino Immobiliare di Roma 1° semestre 2022

Valori di vendita _ Nomisma Comune di Fiumicino_2°semestre 2021	Valore minimo (€/mq)	Valore medio (€/mq)	Valore medio (€/mq)
Capannoni Produttivo	800 €	985 €	1.170 €
Uffici	1.832 €	2.202 €	2.572 €
Commerciale	1.792 €	2.192 €	2.592 €

Tabella 2 – Osservatorio mercato immobiliare Nomisma 2° semestre 2021

I valori riportati dall'Osservatorio sul Mercato Immobiliare di Nomisma per il Comune di Fiumicino indicano tre valori: minimo, medio e massimo. Sulla tabella si evidenziano in giallo i valori presi come riferimento per la stima. Si opta per un valore medio per la destinazione d'uso produttivo, perché si tiene conto che i capannoni saranno di nuova costruzione e la zona è logisticamente strategica, mentre per gli uffici e il commerciale si considera il valore minimo in quanto sono compresi all'interno medesimi lotti a servizio e integrazione della destinazione d'uso produttiva.

Infine, sulla base dei valori riportati dai due listini, si adottano i seguenti parametri €/mq di valore di mercato di vendita:

Ricavi Vendita (Valore di mercato)	valore unitario BORSINO IMM. ROMA 1° semestre 2022 (€/mq)	valore unitario BORSINO IMM. NOMISMA 2° semestre 2021 (€/mq)	valore unitario medio (€/mq)
Produttivo	900 €	985 €	943€
Uffici	1.600 €	1.832€	1.716€
Commerciale	1.100 €	1.446 €	1.446 €

**Tabella 3 – Stima dei valori di mercato**

Gli importi dei valori di mercato vengono adeguati nel modello finanziario tenendo conto dell'inflazione programmata che, nel mese di giugno 2022, sulla base dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per l'intera collettività (NIC), al lordo dei tabacchi, registra un aumento dell'1,2% su base mensile e dell'8,0% su base annua (da +6,8% del mese precedente).

A partire dai valori stimati, nella tabella sopra riportata, si illustrano i valori di vendita assunti per gli spazi produttivi, uffici e commerciali, con riferimento al valore unitario relativo alla specifica taglia, posticipato al momento della vendita al termine del secondo anno.

### 3.3.1.4 Stima dei costi di costruzione

Per giungere alla stima del **Flusso di cassa Netto** occorre detrarre dal ricavo lordo le spese relative ai **costi di sviluppo**, cioè da tutti quei costi necessari alla realizzazione delle unità immobiliari, oltre ai costi di promozione immobiliare. In merito ai costi di sviluppo, sono state considerate le seguenti voci:

- I **costi** ed i relativi **tempi di costruzione**, stimati utilizzando il prezzario delle **Tipologie edilizie 2019 DEI**, 2019. – Complesso industriale completo comprendente capannone, palazzina uffici e servizi aziendali, sistemazioni esterne:

**Capannone** € /mq 233,00

**Uffici** € /mq 1.036,00

**Sistemazioni esterne** € /mq 37,00

**Opere di urbanizzazione** € /mq 38,00

- Il contributo sul costo di costruzione si assume pari al 10% di **451,33 €/mq** come da Avviso Pubblico del 06/08/2021 del Comune di Fiumicino che adegua il costo di costruzione ai sensi dell'art.16, comma 9, del D.P.R. 380/01 ss.mm.ii. e relativo incremento ai sensi della L.R. 3/2010, calcolato solo sulla s.u.l. totale ripartite equamente tra i due semestri del secondo anno;
- Le spese tecniche sono state stimate parametricamente al 10% del costo di costruzione, ripartite equamente tra i primi tre semestri dello sviluppo;
- La quota degli imprevisti è stata stimata parametricamente al 2% del costo di costruzione, ripartite equamente tra i primi tre semestri dello sviluppo;

Le quote di inesigibilità e sfritto non sono state considerate, in quanto da ipotesi di stima si procede alla commercializzazione degli immobili già durante la fase di sviluppo e costruzione.

In merito ai costi di promozione immobiliare, sono state considerate le seguenti voci:

- Le spese necessarie alla **commercializzazione** del bene (pubblicità, etc.), sono state stimate al 2% dei ricavi lordi effettivi annui, ripartite equamente tra i due ultimi semestri;
- Le **spese di management fee**, relative alla gestione dell'intera operazione edilizia, sono state stimate al 2% dei ricavi lordi effettivi annui.

### 3.3.1.5 Stima del saggio di attualizzazione

Al fine di confrontare i valori generati in periodi diversi, è necessario innanzitutto convertirli in valori equivalenti misurati nello stesso istante temporale, attraverso il procedimento di attualizzazione.

Il saggio di attualizzazione è il rendimento atteso in relazione al rischio associato al capitale esigibile a una data futura che si intende scontare, ovvero rendere equivalente, ad oggi. La stima del saggio di attualizzazione avviene con riferimento al costo medio ponderato del capitale o WACC (Weighted Average Cost of Capital), inteso come il costo da sostenere per raccogliere mezzi finanziari presso soci e terzi finanziatori.

Nello specifico si tratta di una media ponderata tra il costo del capitale proprio ed il costo del debito, opportunamente pesato sulla base dei mezzi propri e dei debiti finanziari complessivi. Per il calcolo del WACC, la formula è la seguente:

$$WACC = \frac{K_e E}{E + D} + \frac{K_d D}{E + D}$$

dove:

WACC = Weighted Average Cost of Capital

$K_e$  = costo del capitale proprio

E = patrimonio netto (Equity)

D = indebitamento (Debt)

$K_d$  = costo dell'indebitamento

La stima del costo del capitale proprio può essere effettuata a partire dalla valutazione della componente priva di rischio, che si basa sull'evidenza che nel mercato sia possibile individuare un investimento con rendimento noto e privo di rischiosità.

Nella prassi, si considera l'emissione di titoli di stato italiani e quindi il **BTP a 10 anni**, investimento a medio termine con un rendimento attuale pari a **0,71%**.

A questo si aggiungono le componenti rettificative legate al rischio dell'investimento, riguardanti nello specifico i rischi legati all'asset, all'iniziativa dell'operazione e infine quelli riferiti alla gestione e al mercato.

I tassi di rischio utilizzati possono generalmente variare in un range compreso tra lo 0,00% ed il 5,00%. Il valore che viene scelto dipende dai rischi insiti nella determinata operazione

immobiliare, dove lo 0,00% rappresenta il rischio nullo, mentre il 5,00% rappresenta il rischio massimo. La scelta del valore legato al singolo rischio dipende anche dall'attuale situazione del mercato immobiliare locale e dalla presenza (e quindi anche dal conseguente andamento) di immobili comparabili.

Il saggio di capitalizzazione è stato calcolato considerando un **rapporto tra capitale proprio e capitale di debito pari al 50%**.

In merito ai **rischi specifici**, l'ambito in oggetto è caratterizzato da un mercato immobiliare relativamente statico.

Considerando la dimensione importante dell'investimento, le componenti del rischio riferite all'**asset** sono state considerate medio-alte (**4,00%**). Le componenti riferite al rischio di **iniziativa** sono state considerate medie (**2,50%**), e quelle relative al **mercato** sono state considerate medio-alte (**3,50%**).

In merito al costo del **capitale di debito** sono state considerate le componenti che di norma vengono impiegate dalle banche per il calcolo dei tassi di interesse.

Tra queste si considera lo **spread** calcolato dagli istituti bancari che ad oggi è pari a 3,00% e l'**Eurirs** a 10 anni (0,18%).

Mezzi propri	50%	Mezzi di terzi (banche)	50%
Rendimenti titoli di stato (BTP a 10 anni)	0.71%	Spread	<b>3.00%</b>
Rischi asset	4.00%	Euris 10 anni	<b>0.18%</b>
Rischio iniziativa	2.50%		
Rischio mercato	3.50%		
<b>Totale</b>	<b>10.71%%</b>	<b>Totale</b>	<b>3.18%</b>

**Tabella 4 – Saggio di attualizzazione**

A conclusione di tutte queste considerazioni il **saggio di attualizzazione è pari al 6,95%**.

### 3.3.1.6 I risultati del modello di stima: metodo finanziario

I saldi ottenuti nei due anni di riferimento sono stati attualizzati mediante un fattore di sconto applicando un saggio di attualizzazione che riflette il costo del capitale per operazioni immobiliari analoghe.

Il valore di mercato dei **terreni edificabili** è pari a **12.088.512** euro.

Si riporta appresso la tabella riepilogativa contenente i calcoli analitici del valore di mercato del bene stimato attraverso il metodo finanziario.

Roma, 25/07/2022

Arch. Giacomo Agrello

