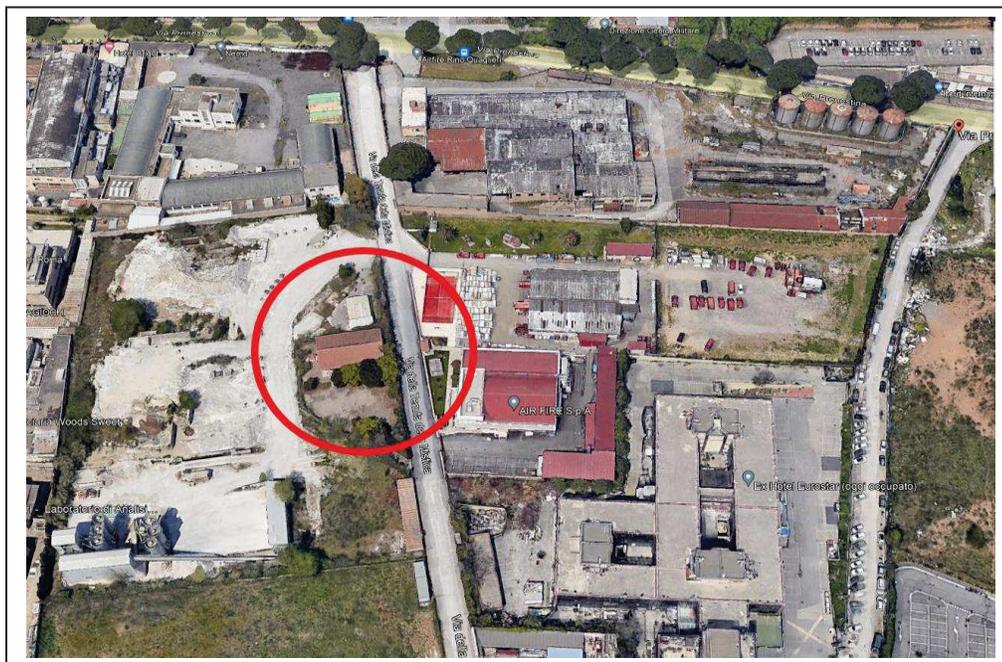


ROMANA CALCESTRUZZI S.p.A.

Via Prenestina 944 – 00155 ROMA



Oggetto : Integrazione documentale relativa alla perizia di stima (19/06/2020) degli immobili siti in Via Prenestina n.944 ang. Via Tenuta della Mistica di proprietà della Romana Calcestruzzi S.p.A.

Liquidatore Giudiziale : Avv. Guido Granzotto

Tecnico incaricato : Arch. Maurizio Migliaccio

INDICE:

- <u>PREMESSA</u>	pag. 2/3
- <u>LOCALIZZAZIONE</u>	pag. 3
- <u>PROVENIENZA DEI CESPITI</u>	pag. 3
- <u>DATI CATASTALI - CONSISTENZE – VISURE</u>	pag. 3
- <u>DESTINAZIONE URBANISTICA</u>	pag. 4
- <u>TITOLI AUTORIZZATIVI</u>	pag. 4
- <u>CONFORMITA'</u>	pag. 5
- <u>ELENCO ALLEGATI</u>	pag. 5/6

PREMESSA

Il sottoscritto Maurizio Migliaccio, iscritto all'Albo degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Roma e Provincia con il n.5834, residente in Roma Via Degli Orti della Farnesina, 107 – 00135, per incarico conferitogli dal Liquidatore Giudiziale Avv. Guido Granzotto dello Studio Pescatore-Orlandi Associati Via L. Spallanzani 22 - 00161 Roma, ha prodotto un'integrazione documentale relativa alla perizia di stima del 19 giugno 2020 di un fabbricato più un prefabbricato con destinazioni d'uso ad uffici, ciascuno con una sua corte esterna.

La documentazione e le comunicazioni relative ai cespiti per ciò che concerne le loro consistenze, le destinazioni d'uso e le pratiche tecnico-amministrative sono state fornite dalla proprietà e soggette a controllo dallo scrivente dopo un accurato esame.

Nella perizia del 19 giugno 2020 il Valore di Mercato "complessivo", degli immobili di cui trattasi, è stato indicato in **euro 1.253.000,00** (unmilione duecentocinquattremila/00) che, attualmente, non è da ritenersi congruo per i seguenti motivi.

Il prefabbricato (ex F.664 part.7904 sub.1) a suo tempo, stimato in euro 67.200,00 più la corte esterna in euro 41.160,00 è oggi, in mediocre stato manutentivo.

Eseguite ulteriori verifiche in merito allo stato di conservazione di quest'ultimo e le variazioni dovute all'andamento del mercato immobiliare si ritiene che il più probabile Valore di Mercato debba ridursi del 50% pertanto, il suo valore stimato di € 67.200 + € 41.160 = € 108.360 moltiplicato per 0,50 viene rideterminato in euro 54.180,00 in cifra tonda euro **54.000,00 (valore attuale).**

E 'da ritenersi congruo ancora oggi il valore di **euro 1.144.878** per ciò che riguarda il fabbricato principale (F.664 part.7725 sub.505).

LOCALIZZAZIONE

Gli immobili riguardano due fabbricati con destinazione d'uso prevalentemente ad uffici, ciascuno con una sua corte esterna. L'ingresso alla proprietà avviene da Via Tenuta della Mistica di collegamento con la Via Prenestina n.944 c.a.p.00155 Roma, a pochi minuti dallo svincolo G.R.A. (direzione Roma Centro).

PROVENIENZA DEI CESPITI (Cfr. Alleg.1)

L'area dove sono stati realizzati gli immobili è pervenuta in proprietà alla Romana Calcestruzzi S.p.A. in forza dell'Atto di compravendita a rogito del Dott. Achille De Martino, Notaio in Roma del 22/12/1978 Rep.64460 Racc.10737

DATI CATASTALI – CONSISTENZE (Cfr. Alleg.2/3)

Gli immobili sono censiti al Catasto Fabbricati - Comune di Roma come di seguito indicato :

- Foglio 664 part. 7725 sub.505 (uffici) c.a. e muratura
mq 512 (sup. coperta) area mq 1.677 (totale area lorda)
(passaggi e piazzali di manovra mq 965; parcheggio mq 200)
- Foglio 664 part.7904 sub.1 (laboratorio) pannelli prefabbricati
mq 63 lordi area mq 260

DESTINAZIONE URBANISTICA (Cfr. Alleg.4)

I fabbricati di cui trattasi ricadono nella “Città da Ristrutturare” Capo 4° Art.52 comma b) “Prevalentemente per Attività” ex Zona L1 di P.R.G. (Attività industriali grandi e medie).

TITOLI AUTORIZZATIVI

- Il “piano terra” del fabbricato principale ed il laboratorio (prefabbricato) sono stati realizzati con Licenza Edilizia n.1842/bis, prot. 11352 del 27.08.1968 (Cfr. Alleg.5)
- Ampliamento con Lic.Ed.n.706 prot. 13468 del 25.06.1973 (Cfr. Alleg.6)
- Successive Concessioni in Sanatoria :
 - n. 281877 del 26.06.2002 (Cfr. Alleg.7)
 - n.281880 del 26.06.2002 (Cfr. Alleg.8)
 - La ristrutturazione dell’intero fabbricato è stata eseguita con D.I.A. edilizia del 22/07/2002 prot. n. 47144 del IX Dipartimento Comune di Roma (Cfr. Alleg.9)
- Comunicazione Inizio Lavori del 23/09/2002 prot.59321 del IX Dip. Comune di Roma (Cfr. Alleg.10)
- Progetto DIA del 2002 (Cfr. Alleg.11)
- SCIA in sanatoria 2023 (Cfr. Alleg.12)
- Relazione tecnica SCIA in sanatoria 2023 (Alleg.13)
- Progetto SCIA in sanatoria – Uffici (Alleg.14)
- CILA 2023 – laboratorio (Alleg.15)
- Relazione tecnica CILA 2023 (Alleg.16)
- Progetto laboratorio (Alleg.17)
- Certificato APE – uffici (Alleg.18)

CONFORMITA'

1) Conformità catastale

Lo stato di fatto coincide, sia per il “fabbricato ad uffici” che per il “prefabbricato a laboratorio” con i dati e le planimetrie depositate in Catasto.

2) Regolarità urbanistica

I fabbricati di cui trattasi ricadono nella “Città da Ristrutturare” Capo 4° Art.52 comma b) “Prevalentemente per Attività” ex Zona L1 di P.R.G. (Attività industriali grandi e medie). Pertanto è da ritenersi accertata la regolarità urbanistica.

3) Regolarità edilizia

Le autorizzazioni acquisite dalla Romana Calcestruzzi S.p.A. in precedenza indicate che si riportano negli allegati, confermano la regolarità edilizia avallata dalle due Concessioni in Sanatoria.

4) Stato di conservazione

Gli immobili sono conformi alle planimetrie catastali ed allo stato dei luoghi. Per quanto riguarda il fabbricato ad uffici, lo stato conservativo e manutentivo risulta apparentemente in ordine; per ciò che concerne la struttura prefabbricata, si denota un notevole abbandono causato anche dal trascorrere degli anni.

ELENCO ALLEGATI

- **(Alleg.1) Atto di acquisto Prenestina**
- **(Alleg.2) DOCFA uffici - Foglio 664 part. 7725 sub.505**
- **(Alleg.3) DOCFA prefabbricato Foglio 664 part.7904 sub.1**
- **(Alleg.4) Stralcio PRG Roma Capitale**
- **(Alleg.5) Licenza Edilizia n.1842/bis, prot. 11352 del 27.08.1968**
- **(Alleg.6) Licenza Edilizia n.706 prot. 13468 del 25.06.1973**
- **(Alleg.7) Concessione in Sanatoria n.281880 del 26.06.2002**
- **(Alleg.8) Concessione in Sanatoria n. 281877 del 26.06.2002**
- **(Alleg.9) DIA prot. 47144/2002**

- (Alleg.10) DIA prot. 59321/2002
- (Alleg.11) DIA Prenestina – progetto
- (Alleg.12) SCIA/2023 – in sanatoria (uffici)
- (Alleg.13) SCIA/2023 – Relazione tecnica
- (Alleg.14) SCIA/2023 – Elaborato grafico
- (Alleg.15) CILA/2023 – modifiche interne (laboratori)
- (Alleg.16) CILA/2023 – Relazione tecnica
- (Alleg.17) CILA/2023 – Elaborato grafico
- (Alleg.18) APE – Uffici Via Prenestina 944
- Documentazione fotografica.

La presente relazione è composta da n.6 pagine.

Roma, 5 febbraio 2024

Arch. Maurizio Migliaccio

Maurizio Migliaccio
MAURIZIO
MIGLIACCIO
5834